

rece que opinión tan equitativa debe seguirse todavía en nuestro derecho moderno. El art. 11 no se opone á ello, porque no debe aislarse del 1º del cual es una consecuencia; ahora bien, la ley permite que se deroguen todas estas disposiciones, con excepción de la que concierne á la duración de la enfiteusis. Y equivale á derogar implícitamente el art. 11, cuando las partes derogan el 1º, es decir, cuando estipulan que el canon no se deberá simplemente para reconocer el derecho de propiedad del arrendador, sino que se paga por el goce del predio. El contrato, en este caso, hace veces de arrendamiento, más que de enfiteusis, y esto decide la cuestión.

§ II.—OBLIGACIONES DEL ENFITEUTA.

386. El usufructuario no puede entrar al goce sino después de haber mandado levantar un estado de los inmuebles sujetos al usufructo; debe dar caución de que disfrutará como buen padre de familia. Ninguna de estas obligaciones se impone al enfiteuta. Por otra parte, el propietario que da bienes en enfiteusis no goza del privilegio que la ley otorga al arrendador, porque no es arrendador, aunque por costumbre se le conserve dicho nombre. Así, pues, no hay ninguna garantía legal á cargo del enfiteuta. Las causas que han originado el contrato enfiteutico explican esta aparente anomalía. Los grandes propietarios no encontraban ya arrendatarios, y no habrían encontrado enfiteutas si hubieran querido imponerles las duras condiciones que la ley establece para el usufructuario. En cuanto al privilegio que la ley niega al propietario del predio enfiteutico, mientras que lo concede al arrendador, nosotros creemos que no hay razón que justifique tal diferencia; esto sin duda que es un olvido del

legislador, y el olvido se explica por la poca importancia que tiene el derecho de enfiteuta.

387. Porque el enfiteuta no debe caución de que disfrutará como buen padre de familia, ¿debe inferirse que no contrae ninguna obligación concerniente al goce? Ciertamente que nó; en principio, él debía mejorar el predio, lo que constituía una obligación más extensa que la del usufructuario. Según la ley belga, él no está obligado á mejorar, y sin embargo, si lo está á disfrutar como buen padre de familia. ¿Es esta una obligación análoga á la del usufructuario y á la del arrendatario? Hay ciertos motivos que distinguen estos derechos diversos. La obligación del usufructuario es en apariencia la más severa: el usufructo puede cesar por abuso de goce, y hay abuso, no sólo cuando el usufructuario comete degradaciones en el predio, sino también cuando deja que se arruine por falta de cuidados (art. 618). En cuanto al inquilino, debe también usar de la cosa como buen padre de familia, y si falta á esta obligación, el arrendador puede, conforme á las circunstancias, hacer que se rescinda el contrato (arts. 1728 y 1729). Al decir *según las circunstancias*, la ley da una gran latitud al juez, como éste la tiene siempre en caso de condición resolutoria tácita. La ley belga no dice que el enfiteuta debe gozar como buen padre de familia, porque esta fórmula se excedería de la extensión de la obligación que á aquél incumbe. El que degrada el predio, el que abusa de su goce, ciertamente que no disfruta como buen padre de familia; sin embargo, esto no es suficiente, como más adelante lo expresaremos, para que pueda declararse fenecido el derecho del enfiteuta; se necesita que la degradación sea *notable* y que el abuso sea *grave*. Así, pues, el enfiteuta es tratado con mayor indulgencia, lo que no quiere decir que pueda abusar impunemente. Si por un goce malo causa un daño al propietario, debe repararlo, en el sentido de

que al espirar la enfiteusis, el propietario tiene contra él una acción de daños y perjuicios por las degradaciones ocasionadas por la negligencia y por la falta de cuidados del predio (art. 13). El propietario no puede promover mientras dure el contrato, á menos que las degradaciones sean bastante graves para que autoricen una demanda de caducidad; mientras que el nudo propietario puede promover contra el usufructuario, desde el momento en que se cause el daño. Más adelante diremos que, aun en caso de abusos graves, el legislador tiene con el enfiteuta una marcada indulgencia. No hay razón jurídica para esta diferencia de principios que rigen al usufructo, al arrendamiento y á la enfiteusis. Quizás el espíritu de la antigua enfiteusis se ha perpetuado en la tradición; lo que se deseaba era atraer cultivadores para los predios desiertos, por lo que era preciso prodigarles favores y sobre todo, ahorrarse la severidad que preside á la interpretación del arrendamiento ó del usufructo.

388. Según la ley belga (art. 5), "el enfiteuta está obligado á mantener en buen estado el inmueble dado en enfiteusis y hacer en él las reparaciones ordinarias." Acabamos de decir que la falta de sostenimiento dá lugar á una acción de daños y perjuicios á la terminación del arrendamiento. ¿Qué debe entenderse por reparaciones *ordinarias*? La expresión difiere de las que emplea la ley en materia de arrendamientos y de usufructo: el tomador está obligado á las reparaciones *locativas* y el usufructuario á las reparaciones de *sostenimiento* (arts. 605 y 1754). Como la ley no califica la enfiteusis de arrendamiento, no pueden asimilarse las reparaciones *ordinarias* que el enfiteuta debe reportar, con las reparaciones *locativas* que son de la incumbencia del arrendatario. Los derechos del enfiteuta se aproximan más á los del usufructuario; los intérpretes lo ponen en la misma línea que al propietario. Así es

que en el antiguo derecho se decidía que el enfiteuta estaba obligado á todo género de reparaciones, así á las gruesas como á las menudas (1). Sin embargo, como la ley no se sirve del término reparaciones de *conservación* ó *sostenimiento*, no se puede aplicar en materia de enfiteusis la definición que de estas reparaciones dan los artículos 605 y 606. Así, pues, la dificultad se abandona á la apreciación del juez: si los artículos 605 y 606 no son aplicables de derecho pleno al enfiteuta, el juez puede al menos tomar en ellos algunos argumentos de analogía. Vamos á ver cómo para otras obligaciones la ley se manifiesta más severa respecto al enfiteuta que al usufructuario.

389. El artículo 9 de la ley belga establece que: "El enfiteuta soportará todos los impuestos establecidos sobre el predio, tanto los ordinarios como los extraordinarios, tanto los anuales como los que se tengan que pagar por una sola vez. Mientras que el usufructuario no reporta más que las cargas anuales que según la costumbre se tienen como gravaciones de los frutos; en cuanto á las contribuciones extraordinarias se reparten entre el usufructuario y el nudo propietario. Como la ley da al enfiteuta todos los derechos inherentes á la propiedad del predio, natural era cargarle todas las contribuciones. Pero el mismo principio habría debido conducir también á imponerle todas las reparaciones. En esto hay una verdadera anomalía.

El legislador belga ha sido más severo que el francés en lo concerniente á los impuestos. Una ley de 1º de Diciembre de 1790 (tít. II art. 6) autoriza al enfiteuta para que retenga sobre el pago anual del canon una cantidad proporcionada á la contribución predial; ésta retención fué en seguida fijada primero en la cuarta parte y des-

1 Merlin, "Repertorio," en la palabra "Enfiteusis," pfo. 1º, núm. 6.

pues en el quinto (1). Nada más justo. El propietario del predio enfiteutico toma una parte de la renta con el nombre de canon y de hecho, si no de derecho, el canon en nada difiere de la renta común. Ahora bien, las contribuciones se pagan sobre los frutos, luego la justicia exige que se repartan entre el propietario y el enfiteuta. La ley belga no reproduce ese derecho de retención, y los términos absolutos del art. 11 no permiten sostener que la legislación francesa haya seguido vigente. Así, pues, lo que la ley de 1824 impone al enfiteuta es una agravación de cargas. La razón probable es que el canon no se considera como una renta. Esto es una ficción pura, ficción que para nada tiene en cuenta la ley al tratarse de las reparaciones; si el enfiteuta debe todos los impuestos, ¿por qué no ha de soportar todas las reparaciones? Parécenos evidente la anomalía, y ella conduce á una verdadera injusticia. La indicamos á los que redactan las escrituras enfiteuticas, á fin de que llamen la atención de las partes contrayentes sobre este punto, que es uno de aquellos por los cuales con- vendría muchas veces derogar la ley.

390. Según los términos del art. 614, el usufructuario está obligado á denunciar al nudo propietario las usurpaciones que los terceros cometen en el predio, así como todos los hechos que atentan contra los derechos del propietario. La ley de 1824 reproduce implícitamente esta obligación, al disponer que el enfiteuta es responsable de la pérdida de los derechos que por su culpa ha dejado prescribir (art. 11). Luego hay que aplicar por analogía al enfiteuta lo que hemos dicho del usufructuario (tomo VI, núm. 528).

1 Leyes de 3 frimario, año VII, 11 frimario, año VIII, y dictamen del consejo de Estado, de 4 de Enero de 1809. Merlin, "Repertorio," en la palabra "Contribuciones," pfo. 5°, (VI, p. 313).

CAPITULO V.

De los derechos y obligaciones del propietario.

§ I.—DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO.

391. Las leyes romanas dan al propietario derechos que no tiene según nuestra legislación: él no tiene ya el derecho de preferencia en caso de venta, ni tampoco el *laudemium* en caso de mutación. Ateniéndose al texto de la ley belga, habría que decir que los derechos del propietario son puramente honoríficos mientras dura la enfiteusis; si él percibe un censo, es menos una renta que un reconocimiento de su derecho de propiedad. De hecho no es así, porque tiene derechos más extensos que el nudo propietario de los bienes gravados de usufructo. Este no recibe regularmente ninguna renta, porque lo más á menudo el usufructo se constituye á título gratuito: el propietario merece pues, el nombre de *nudo* propietario que se le da. Mientras que el propietario de los predios dados en enfiteusis está más bien en la posición del arrendador. Se vé que los contratos de arrendamiento y de enfiteusis unas veces se aproximan y otras se separan, no se les debe confundir ni considerar como contratos absolutamente distintos: hay