

CAPITULO VI.

Extinción de la enfiteusis.

§ I.—DE LA CONFISCACION ENFITEUTICA.

396. Según el derecho romano, el enfiteuta perdía plenamente su derecho si cesaba de pagar el censo durante tres años. Lo mismo sucedía cuando el enfiteuta vendía su tenencia sin haber ofrecido la preferencia al propietario (1). Esto es lo que se llamaba confiscación enfiteutica. Ni una ni otra de tales confiscaciones eran aceptadas en Francia, al menos de derecho común. Loyseau así lo dice de la confiscación por cesación de pago del canon enfiteutico. Esta no se observa, dice él, á menos que exista una estipulación expresa; esto es lo que nosotros llamamos pacto comisorio. Hay más, aun habiendo una cláusula expresa de resolución, no se practicaba rigurosamente. Llevábase la indulgencia hasta el punto de que si el señor era puesto en posesión, en virtud del pacto comisorio y de una sentencia del juez, el enfiteuta podía volver á entrar al predio, después de treinta años, pagando el ca-

1 L. 2 y 3, c. de "jure emphyteut." (IV, 66).

non (1). La confiscación, aunque escrita en el contrato, era, pues, puramente conminatoria.

397. La ley belga no coloca la confiscación entre las causas que acarrear la extinción de la enfiteusis. Síguese de aquí que las partes quedan bajo el imperio del derecho común. Habiendo caído en desuso en Francia la confiscación romana, se admite el mismo principio. Pero cuando se trata de aplicarlo, cesa el acuerdo. Hay un verdadero caos de opiniones en esta materia. Para apreciar estas opiniones discordantes, habría que comenzar por exponer la teoría de la condición resolutoria tácita y del pacto comisorio. Nosotros trataremos este asunto en el título de las *Obligaciones*; por el momento, nos limitamos á recordar los principios aplicándolos á la enfiteusis.

La condición resolutoria tácita se sub-entiende en los contratos synalomáticos para el caso en que una de las dos partes no satisface sus compromisos (art. 1184). Luego si el enfiteuta no paga el canon, el propietario puede pedir la resolución del contrato. En la opinión que nosotros hemos enseñado acerca del contrato enfiteutico, esto no tiene duda, puesto que este contrato es bilateral tanto como la venta y el arrendamiento, con los cuales tiene una incontestable analogía. Pero la condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho. La resolución debe pedirse judicialmente; y según las circunstancias, el juez puede conceder una prórroga al demandado. Una vez pronunciada la resolución, la caducidad es definitiva, supuesto que hay cosa juzgada; así es que ya no se permitiría al enfiteuta que volviese al predio pagando los cánones vendidos.

Las partes podrán también estipular que se resuelva la

1 Véanse los testimonios citados por Merlin, "Repertorio," en la palabra "Confiscación enfiteutica," núm. 1. Compárese Troplong, "Del arrendamiento," núm. 46, p. 95; Duvergier, "Del arrendamiento," núm. 166, p. 48.

enfiteusis si el enfiteuta no paga la renta. ¿Es esta una condición resolutoria expresa que opere de derecho pleno, es decir, sin que el propietario haya manifestado la voluntad de pedir la resolución? Esta es cuestión de intención, puesto que se trata de interpretar el sentido de una cláusula. Cuando las partes han declarado formalmente su voluntad, y cuando han dicho que la enfiteusis fenecerá de derecho pleno, sin que sea necesario un acto cualquiera por parte del propietario, en este caso el pacto comisorio producirá los efectos de la condición resolutoria expresa, porque los convenios hacen veces de ley para los que los han celebrado (art. 1134). Pero si las partes han dicho únicamente que el arrendamiento enfiteutico se resolverá de derecho pleno, esta cláusula no equivale á una condición resolutoria expresa. El propietario tiene dos derechos, puede pedir la ejecución del contrato ó su resolución; como tiene la elección, debe declarar cuál es su voluntad. Desde el momento en que la haya manifestado, la enfiteusis quedará resuelta. Esto es lo que el artículo 1656 dice en caso de venta, y en esto no hace más que aplicar los principios generales que rigen el pacto comisorio. No deroga este pacto más que en un punto, y es que exige una intimación; según el derecho común, basta con una manifestación cualquiera de voluntad. Este derecho común es el que recibe su aplicación á la enfiteusis. Así, pues, nosotros aplicamos el artículo 1656 á la enfiteusis en tanto que consagre el derecho común, y no lo aplicamos en tanto que lo derogue (1).

398. Si se trata de un arrendamiento enfiteutico hecho antes de la publicación del código civil ¿habrá que aplicar

1 Compárese Merlin, "Cuestiones de derecho," en la palabra "Enfiteusis," pfo. 3°, núm. 2 (t. 6°, p. 269); Davergier, "Del arrendamiento," p. 48, núms. 167 y siguientes; Troplong, "Del arrendamiento," núm. 46, p. 95. Lieja, 9 de Agosto de 1841 (*Pasicrisia*, 1842, 2, 49).

los principios del antiguo derecho, ó los principios del derecho moderno? Grande es la diferencia; en el antiguo derecho, la resolución, aun la estipulada dentro de los términos los más expresos, era una simple amenaza; el enfiteuta podía siempre, aun después de un fallo, levantarse de la caducidad pagando el canon. Mientras que, según el código civil, la resolución es seria, y se ejecuta con severidad, si tal es la voluntad de las partes. Es de doctrina y de jurisprudencia que la ejecución de los contratos se rija por la ley nueva. Nosotros hemos combatido esta opinión al tratar de la retroactividad; la aplicación que se ha hecho á la enfiteusis da, según nos parece, una confirmación de nuestra manera de ver. Un arrendamiento enfiteutico celebrado antes del código, estipula la resolución en los más formales términos; esto no impide que este pacto sea puramente conminatorio; en la intención de las partes, la cláusula se considera como no escrita. ¿Y se quiere que bajo el imperio del código esta misma cláusula se ejecute al pie de la letra? La retroactividad sería evidente. Luego es falso el principio de donde se parte. Sin embargo, es tal la incertidumbre que reina en esta materia, que Troplong admite el principio y repele la aplicación que se hace de él á la enfiteusis. Es necesario ser más lógico; si el principio es verdadero, se debe aplicar en todos los casos, como hace Davergier. Y si la aplicación prueba que el principio implica retroactividad, debe desecharse el principio.

§ II.—DEL ABANDONO.

399. ¿El enfiteuta puede abandonar el predio para descargarse de las obligaciones que el contrato ó la ley le imponen? En el antiguo derecho, la facultad de abandonar se reconocía generalmente al enfiteuta. Se lee en Merlin que el tercer adquirente de un bien gravado con renta enfi-