

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-



tética puede librarse por medio del abandono; esto nadie lo pone en duda, dice Merlin (1). A decir verdad, no hay lugar á abandonar, al menos en la opinión que nosotros hemos enseñado. Se supone que el enfiteuta vende su derecho. ¿El adquirente está obligado á pagar la renta? Está obligado con el vendedor, pero no con el propietario. Luego no puede tratarse de abandonar, respecto al propietario. Respecto del enfiteuta, su autor, el adquirente está ligado por un vínculo de obligación; ahora bien, es de principio que no es posible exonerarse de cargas personales por medio del abandono. Así es que ni el comprador ni el arrendatario pueden abandonar para descargarse de la obligación de pagar su precio. Esto resuelve la cuestión aun respecto al enfiteuta primitivo: él tampoco puede abandonar, porque tanto como el comprador y el arrendatario, está obligado personalmente.

Esta última cuestión era muy debatida entre los intérpretes del derecho romano y todavía lo es; Merlin no vacila en enseñar que como la renta enfiteuticla la debe el predio y no la persona, debe admitirse al enfiteuta á que abandone. Nosotros hemos combatido ya esta opinión; en el caso presente, Merlin da una pésima razón que por sí sola bastaría para rechazar toda su teoría. La ruina total del predio arrendado en enfiteusis, dice él, descarga de la renta del tomador; luego no es la persona del tomador quien debe esa renta; por consiguiente, la dejación de la cosa debe hacer cesar la renta. Podría aplicarse letra por letra esta argumentación al arrendatario, pero ¿quiere decir esto que el alquiler lo deba el predio y que el arrendatario pueda abandonar? Esta es una heregía jurídica; y si lo es para el arrendador, lo es también para el enfiteuta. Voet admite también la dejación por razones que no valen más que las de Merlin. Se permite al usufructuario

1 Merlin, "Repertorio," en la palabra "Abandono," pfo. 2°

que abandone el predio para descargarse de las obligaciones que le incumben; se permite al propietario del predio sirviente que lo abandone, por más que se haya obligado á soportar el gasto de los trabajos necesarios para el uso de la servidumbre, y ¿por qué no dar el mismo derecho al enfiteuta (1). Nosotros contestemos que esto es confundir derechos esencialmente diferentes. La servidumbre la debe el predio y no su poseedor; la ley extiende este principio á la obligación que el propietario del fundo contrae de soportar el gasto, porque esta es una obligación accesoria de la carga principal que es puramente real. Luego el propietario de un predio gravado con servidumbre ó con usufructo, no está obligado sino como poseedor del predio; por lo mismo, debe tener el derecho de abandonar la posesión. Pero si un predio está gravado con enfiteusis ¿es el predio el obligado? La enfiteusis no es una servidumbre; los jurisconsultos romanos la asimilaban, unos con el arrendamiento, otros con la venta, lo que implica que el enfiteuta está personalmente obligado al pago del canon; y cuando hay un vínculo personal ya no se puede tratar de desatarlo por el abandono de posesión.

Domat invoca en favor del enfiteuta, escuchando á la equidad siempre que se concilie con el derecho, permitiendo al enfiteuta que pida una rebaja del censo cuando hay una pérdida total de goce. Fuera de este caso, para el cual existe una analogía legal, quedamos bajo el imperio de los principios generales. ¿Es necesario probar que el arrendatario no podría pedir la cesación del arrendamiento por motivos de equidad? Tampoco lo puede hacer el enfiteuta. Los contratos son leyes, y cuando la ley habla, la equidad debe callar.

1 Voet, "Comment. in Pandect.," VI, 3, 17. En el mismo sentido, Glück, "Pandecten," t. 8°, ps. 532 y siguientes. Arudto, en Weiske, "Rechtlexikon," t. 3°, ps. 878 y siguientes.



## § III.—DEL ACENSO DE GOCE.

400. El artículo 15 de la ley de 1824 dice: "Podrá declararse al enfiteuta despojado de su derecho á causa de degradaciones notables del inmueble y de abusos graves de goce, sin perjuicio de daños y perjuicios." Esto no es más que la aplicación del goce de la condición resolutoria tácita. Es propio de la enfiteusis, dice Domat, que el enfiteuta no puede deteriorar el predio, y si lo deteriora falta á sus compromisos; por lo que el propietario tiene derecho á pedir la resolución de la enfiteusis. En cuanto á la indemnización, es derecho, si hay daño causado por culpa. El enfiteuta puede estar obligado á daños y perjuicios sin que haya lugar á la resolución del contrato. En efecto, no todo daño autoriza la caducidad de la enfiteusis. La ley quiere que la degradación sea *notable* y que el abuso sea grave. Tal es la doctrina de Voet. El legislador manifiesta al enfiteuta una extraordinaria indulgencia, y ya hemos dado la razón. El art. 16 de la ley belga agrega: "El enfiteuta podrá *impedir* la caducidad por causa de degradación ó de abuso de goce, restableciendo las cosas á su antiguo estado y dando garantías para lo sucesivo." Esto se comprende mientras que no se haya pronunciado la caducidad; la reparación del daño y las garantías dadas para el porvenir concilian los derechos y los intereses de ambas partes. Pero el art. 16 tiene mayor trascendencia. Una sección de la segunda cámara de los Estados generales propuso en la discusión preparatoria, que se reemplazara la palabra *impedir* por *prevenir*; esto era limitar formalmente el derecho del enfiteuta al caso que acabamos de suponer. El gobierno contestó que se había servido intencionalmente de la palabra *impedir*, para marcar que el enfiteuta podía ser mantenido en su derecho, aun después de que el juez pronunciara la caducidad. Esto es de tal modo exor-

bitante, que nos cuesta trabajo aceptarlo; ¿se concibe que rectifique una decisión judicial, y que el demandado tenga la facultad de anular el fallo que lo condena? Sin embargo, la declaración es oficial; es el comentario auténtico de la ley y se le debe interpretar tal como lo ha hecho el legislador. Esta indulgencia es, por otra parte, de tradición (art. 396).

401. ¿Seguiríanse los mismos principios si la escritura de enfiteusis contuviese una cláusula formal de caducidad para el caso de abuso? Se ha fallado que estas cláusulas de resolución no son conminatorias. Esto nos parece demasiado absoluto. Los contratos son la ley de las partes; así, pues, los convenios son cosa seria, y deben ejecutarse seriamente. En el antiguo derecho no se veían más que amenazas en las cláusulas resolutorias. Esta regla de interpretación ya no puede aceptarse en nuestro derecho moderno. Los contratos deben interpretarse conforme á la intención de las partes contrayentes (art. 1156). Así es que el juez resolverá conforme á la voluntad de las partes. La verdadera dificultad es esta: ¿la resolución por causa de abuso, prevista por los arts. 15 y 16 de la ley belga producirá los mismos efectos si se halla en la escritura? No se puede contestar de una manera absoluta, porque todo depende de la intención de las partes. Ellas pueden derogar la ley (art. 17); luego debe verse si han querido derogarla y hasta qué punto llegan esas derogaciones. La ley se muestra muy indulgente con el enfiteuta; pero nada impide que las partes sean más severas. El juez decidirá según los términos de la escritura y según las circunstancias de la causa.

402. Las cláusulas resolutorias dan lugar, además, á otra dificultad. Se ha fallado que la resolución podía pedirse directamente contra un tercer adquirente ó sub-adquirente por ciertas degradaciones cometidas por el enfi-



tenta (1). Si la corte de casación ha querido decir que el contrato podía resolverse y que la resolución tendría efecto contra los terceros, estamos de acuerdo. Pero no aceptamos que la acción de resolución pueda intentarse directamente contra los terceros. La acción nace de un contrato y se funda en la inejecución de éste; luego es esencialmente personal y no puede formularse sino contra el que ha faltado á sus compromisos. El enfiteuta es el que ha abusado, el que no ha cumplido las obligaciones que le imponía el contrato; luego contra él debe pedirse la resolución.

Una vez pronunciada la resolución, caen las cesiones consentidas por el enfiteuta: esto es más que la aplicación del principio que rige las concesiones hechas por el que sólo tiene una propiedad resolutoria. ¿Pero con qué derecho procedería el propietario contra terceros que no han tratado con él, y que no son culpables del abuso por el cual se solicita la caducidad? Volveremos á insistir sobre la cuestión de principio, en el título de las *Obligaciones*.

#### § IV.—DE LA PERDIDA DEL PREDIO.

403. La enfiteusis, según los términos de la ley belga, se extingue por la destrucción del predio (art. 18, y ley sobre el derecho de superficie, art. 9). Cuando la pérdida es total, ya la cuestión no puede ser de enfiteusis; en efecto, la enfiteusis es un derecho real, y no hay derecho real sin objeto. El derecho del propietario parece por la misma razón. El no puede seguir exigiendo renta enfiteútica, supuesto que el pago del canon no tiene ya motivo: el enfiteuta lo debía como reconocimiento del derecho de propiedad del que le concedía el goce de la cosa, y ya no hay ni propiedad ni goce.

1 Sentencia de denegada apelación, de 30 de Agosto de 1827 (Dalloz "Arrendamiento enfiteútico," núm. 31, p. 593).

404. ¿Qué debe resolverse si la pérdida es parcial? Parece una cosa dada en enfiteusis; ¿subsistirá la enfiteusis sobre el predio, ó se extinguirá? Merlin dice que el derecho se extingue, y que, por consiguiente, el enfiteuta no debe pagar ya censo (1). Troplong opina por que subsiste la enfiteusis. Nosotros creemos que esta última opinión es la que debe seguirse. La enfiteusis no está limitada á la superficie, afecta al predio y da al enfiteuta el pleno goce de este predio; luego debe subsistir, por más que la superficie quede destruida. ¿Habrá lugar, en este caso, á una reducción proporcional á la renta? Si se admiten los principios que hemos enseñado anteriormente, hay que distinguir: si el canon representa el goce, deberá disminuirse si éste disminuye: si únicamente se paga como reconocimiento de los derechos del propietario, sin relación ninguna entre el producto y el monto del canon, la pérdida parcial del predio no puede tener ninguna influencia sobre las obligaciones del enfiteuta (2). Se pregunta si estará obligado á redificar. Proudhon dice que sí lo estará, por que esta obligado á conservar en buen estado. Nosotros preferimos la opinión de Loyseau que dice muy bien que la obligación de mantener en buen estado es distinta de la obligación de construir, que una de ellas no implica la otra, el usufructuario no está obligado á reedificar lo que ha sido destruido por caso fortuito, por más que esté obligado á conservar en buen estado (3).

#### § V.—DE LA ESPIRACION DEL PLAZO.

405. La enfiteusis no puede constituirse sino por un

1 Merlin, "Repertorio," en la palabra "Enfiteusis," pfo. 1º, núm. 8.

2 Compárese Troplong, "Del arrendamiento," núms. 41 y 42, página 94.

3 Proudhon, "Del usufructo," t. 8º, p. 565, núm. 3733. Loyseau, "Del abandono," lib. I, cap. VI. Duvergier, "Del arrendamiento," núm. 179, p. 52.