

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.