

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. ¿Habría 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.

tiempo limitado, cuyo máximo y mínimo lo fijó la ley. Síguese de aquí que el arrendamiento cesa de derecho pleno por espiración del plazo por el cual se estableció. Esto no es más que el derecho común: cuando un contrato se celebra á plazo, espira con éste. Así era en el antiguo derecho (1), y la ley belga consagra la doctrina tradicional. El art. 14 dice: "La enfiteusis que se extingue por espiración de plazo no se renueva tácitamente, pero puede continuar existiendo hasta revocación." De esto resulta una diferencia notable entre el arrendamiento ordinario y el enfiteutico. Como éste último se celebra ordinariamente por una duración que equivale á tres vidas de hombres, el legislador no ha querido que varias generaciones estuviesen ligadas por un consentimiento tácito acerca del cual queda siempre alguna incertidumbre. Sin embargo, si de hecho el enfiteuta permanece en posesión, y si el propietario lo deja en ella continuará el arrendamiento, en el sentido de que el enfiteuta disfrutará con obligación de pagar el canon, pero cada una de las partes puede poner término á este estado de cosas que es más bien un hecho que una convención.

Las partes pueden derogar esta disposición de la ley como todas las demás, salvo el observar el art. 2 que fija la duración del arrendamiento. Si la escritura dice que haya tácita reconducción, por el hecho solo de que el enfiteuta quedará en posesión después de la espiración del primer arrendamiento, se aplicarán los principios que rigen la reconducción tácita, y que exponremos en el título del *Arrendamiento*. Si resulta de la escritura que es una facultad que se ha reservado el enfiteuta, será preciso que él manifieste su voluntad de aprovecharse de la cláusula, sea de una manera expresa, sea de una tácita. La corte de casación falló, que en este caso, había únicamen-

1 Voet, IV, 3, 14; Troplong, "Del arrendamiento," núm. 40, p. 93.

te un compromiso unilateral por parte del arrendador, y que este compromiso no tomaba el carácter de un contrato synalagmático sino desde el día en que el tomador consintiese por su parte en renovar el arrendamiento (1). Esto no es dudoso, porque no es más que la aplicación de los principios elementales que rigen los convenios.

406. Se ha presentado una dificultad de prueba, que en realidad no es ninguna. El arrendador quiere disponer del predio enfiteutico, y pretende que el arrendamiento ha espirado. Se ha agitado ante la corte de Bruselas la cuestión de saber si corresponde al arrendador probar que el arrendamiento ha espirado, ó si el enfiteuta es el que debe justificar que tiene derecho á continuar su goce. El texto del código contesta á la cuestión (art. 1315): siendo actor el propietario, á él corresponde establecer el fundamento de su demanda (2).

§ VI.—DE LAS DEMAS CAUSAS DE EXTINCION.

407. Según los términos del art. 18 de la ley belga, "la enfiteusis se extingue del mismo modo que el derecho de superficie." Y la ley sobre la superficie (art. 9) dice: "el derecho de superficie se extingue, *entre otras causas*, por la confusión, por la destrucción del predio, por la prescripción de treinta años." Al decir *entre otras causas*, el legislador ha querido referirse al derecho común para las causas que acarrear la extinción de la enfiteusis y de la superficie. Luego hay que aplicar por analogía lo que hemos dicho de la extinción del usufructo y de las servidumbres, con una reserva, que la enfiteusis no es una servidumbre. Así es que por una parte no finaliza con la muerte del enfiteuta. Por otra parte, hay una causa de

1 Sentencia de denegada apelación, de 11 de Marzo de 1860, (Dalloz, 1860, 1, 163).

2 Bruselas, 14 de Noviembre de 1823 (*Pasicrisia*, 1823, p. 532).