

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 enfiteútico. 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 enfiteútico, 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).

extinción que es especial á las servidumbres, y es el no-
uso. No siendo la enfiteusis una servidumbre, hay que
aplicar los principios de derecho común que rigen la
prescripción, principio derogado por el código, según la
opinión general, en materia de servidumbres. Todo lo que
hay de excepcional, en el título de las *Servidumbres* ó del
Usufructo, no puede naturalmente extenderse á la enfiteu-
sis, puesto que toda excepción es de interpretación rigu-
rosa. Así, pues, ¿cuándo se extinguirá la enfiteusis por
prescripción? Cuando el propietario, dice Voet, haya dis-
frutado del dominio útil y directo, es decir, de la propie-
dad plena, durante el tiempo requerido por la ley. Este
plazo, según la ley, es de treinta años. Si el propietario ven-
diera el predio gravado de enfiteusis, el adquirente, tenien-
do título y buena fe, adquirirá la propiedad plena por una
posesión de diez ó veinte años, y por consiguiente, se ex-
tinguiría el derecho de enfiteusis. ¿El enfiteuta podría
prescribir la propiedad plena contra el arrendador? En
principio, nó, supuesto que respecto al arrendador es po-
seedor precario, y no puede prescribir contra su título.
El podría prescribir si su título estuviese trastocado.
Esto es de derecho común. Tal es también la doctrina de
Voet (1).

408. La expropiación por causa de utilidad pública da
lugar á una dificultad acerca de la cual la jurisprudencia
está dividida. Déjase entender que la expropiación extin-
gue la enfiteusis tanto como todos los derechos reales que
gravan el predio expropiado. Se pregunta de qué manera
se reglamentará la indemnización. En Francia, se asimila
la enfiteusis al usufructo; ahora bien, la ley francesa, de
3 de Mayo de 1841 decide (art. 39, § 2) que se fija una
sola indemnización teniendo en cuenta el valor del in-
mueble; el nudo propietario y el usufructuario ejercen sus

1 Voet, "Comment. ad Pandect." VI, 3, 47, p. 453.

derechos sobre el monto de la indemnización, en lugar de
ejercerlos sobre la cosa (1). Esto es muy lógico. La ex-
propiación en nada tiene que cambiar los derechos de las
partes interesadas; como el predio entra al dominio pú-
blico del Estado, cesa de estar sujeto á derechos reales
sean cuales fueren, pero estos derechos se ejercerán sobre
la indemnización cuando consistan en un derecho de goce.

En nuestras leyes no existe disposición análoga á la de
la ley francesa de 1841. La ley de 8 de Marzo de 1810 se
limita á decir que los terrenos interesados á títulos de
usufructo ó de arrendamiento deben ser inmiscuidos en
la causa por el propietario y que su indemnización se rige
en la misma forma que la que se debe al propietario, lo
que implica que ellos reciben una indemnización especial
(art. 18). Esta disposición está reproducida en la ley de
23 de Abril de 1835 (art. 19). Se ha fallado, por aplica-
ción de estas leyes, que el enfiteuta no podía reclamar los
intereses de la indemnización acordada al arrendador, que
sólo tenía derecho á una parte alicuota de esta indemni-
zación por el valor venal y las plantaciones. Pero ¿sobre
qué pie se valuará esta parte alicuota? En el caso al deba-
te, la corte acordó tres séptimos al enfiteuta y cuatro al
propietario (2). La sentencia no dice conforme á qué base
se ha calculado aquella cifra. El cálculo, en todo caso, es
muy arbitrario, porque no hay base legal. Nosotros pre-
ferimos la jurisprudencia francesa, porque es más sencilla
y más jurídica.

1 Sentencia de denegada apelación, de 12 de Marzo de 1845 (Da-
lloz, 1854 1, 185). La doctrina se halla en el mismo sentido. Véanse
las autoridades citadas por Dalloz en la palabra "Expropiación por
causa de utilidad pública," núm. 618.

2 Bruselas, 29 de Abril de 1857 (*Pasicrisia*, 1857, 2, 18).