

proporción de su goce aun cuando el pago no debe hacerse sino hasta la cesación del usufructo. ¿Cuál es la razón de esta diferencia? Se dice que el goce de los frutos civiles es cotidiano, y por decirlo así, de cada instante, mientras que los frutos naturales no se perciben diariamente (1). Este pretendido goce de todos los instantes es una verdadera ficción. Que yo tenga derecho á una cosecha que vale mil francos ó á un arrendamiento por la misma suma, mi goce no es cotidiano ni en el último ni en el primer caso: yo calculo en ambos mis gastos sobre ese futuro ingreso; un goce, es pues, idéntico, y por lo tanto, mis derechos deberían ser los mismos. Nosotros aceptamos la comparación de Dumoulin, pero queríamos que la ley la hubiese aplicado lógicamente. Si, diariamente el usufructuario debiera adquirir un derecho á las rentas que produce la cosa, pero que se tome en consideración el momento en que aquellos frutos se perciben ó se vencen. El código no lo resuelve así sino para los frutos civiles; á nuestro juicio, había una razón más para decidirla del mismo modo cuando los frutos son naturales, supuesto que, en este último caso, el usufructuario emplea su trabajo, mientras que, en el otro caso, no da más que sus capitales.

395. El art. 586 agrega que la regla concerniente á la adquisición de los frutos civiles, se aplica á los precios de los arrendamientos rústicos, como á los alquileres de las casas y á los demás frutos civiles. Esto es una innovación. En el antiguo derecho, los arrendamientos rústicos se consideraban á la verdad, como frutos civiles, pero como representaban los frutos naturales á los que el usufructuario no tiene derecho sino por la percepción, se aplicaba á dichos arrendamientos el principio de los frutos naturales, es decir, que el usufructuario no tiene derecho á ellos, sino cuan-

1 Durantou, tomo 4º, p. 493, núms. 534 y 535.

do el arrendador había percibido los frutos. Si el usufructuario fallecía durante la cosecha, el arrendamiento, se les debía á los herederos en proporción de lo que entonces había de frutos recogidos, por ejemplo, por las dos terceras partes, si las dos terceras partes de los frutos se hallaban separadas del suelo. Estas son las palabras de Pothier (1). Estando los arrendamientos rústicos asimilados en nuestros días á los frutos civiles, la época de la percepción de los frutos es indiferente: el usufructuario gana día por día la trecentésima sexagésima quinta parte de los arrendamientos, como diariamente gana la misma cuota de los arrendamientos urbanos.

¿Cuáles son las razones para estas innovaciones? El orador del Tribunado nos las da á conocer. «Se ha imaginado, dice él, que habiendo convertido el usufructuario su derecho de percibir los frutos en una renta era preciso que esto sufriera la suerte de los alquileres de casas y de los demás frutos civiles (2).» Nosotros aceptamos la razón, pero la lógica exigía que se aplicase á los frutos naturales percibidos por el usufructuario. Deja de haber anomalía para los frutos civiles; todos los arrendamientos así como los alquileres están regidos por la misma regla. Però al poner término á una anomalía, se ha creado todavía otra más chocante. El usufructuario cultiva él mismo; él no permanece en posesión sino durante un mes, hace todas las cosechas y las gana; si él hubiese dado en arrendamiento los bienes, habría adquirido una doceava del arrendamiento. En la hipótesis inversa de un usufructo que dura once meses, el usufructuario que cultiva él mismo, nada tendrá, si las cosechas se levantan después de la extinción del usufructo, siendo así que habría tenido nueve doceavas del arrendamiento.

1 Pothier, *Del derecho de viudedad*, núm. 204.

2 Gary, *Discurso* núm. 3 (Loché, tomo 4º, p. 158).

miento si los bienes se hubiesen alquilado. ¿No deben ser los mismos los derechos del usufructuario de cualquier manera que los ejerza? ¿pueden variar radicalmente, según él cultive el fundo ó que lo arriende? En vano se alegarán los principios de derecho que justifican esta diferencia. El buen sentido contestará que si los principios dicen eso, los principios hacen mal y que deben cambiarse. Son, en efecto, pésimos principios, los que chocan contra la razón natural. Digámoslo de una vez, tales principios son falsos. El derecho del usufructuario es uno, cualesquiera que sean las cosas sobre las cuales se ejerce, y es el mismo, sea cual fuere el modo como los ejerza; luego debería existir un solo y mismo principio para todos los frutos. El orador del Tribunal da además otra razón para justificar la innovación que los autores del código han introducido en el antiguo derecho, en lo que concierne á los arrendamientos rústicos: «Esto previene, dice él, las dificultades que la ley romana originaba, cuando percibiéndose diversas especies de frutos, en diferentes tiempos, ó cuando recogiendo sólo una parte de los frutos, era preciso determinar por una ventilación las porciones del precio del arrendamiento por repartir entre las partes interesadas.» Se ha dicho, y con razón, que las dificultades no justificaban la innovación del código civil (1). Nunca faltan las dificultades en derecho; lo que no es motivo para sacrificar los verdaderos principios por el deseo de prevenir contiendas; hay una consideración superior á esta equidad banal, la justicia.

396. La aplicación del nuevo principio ha dado también lugar á dificultades. Es raro que los arrendamientos se paguen en una época que corresponda á la duración del goce del arrendatario. Se pagan, supongamos, por el goce de cada año en dos términos, uno en el día de Navidad que

1 Duranton, tomo 4º, p. 496, núm. 536.

sigue á la cosecha, y el otro el día de San Juan del año siguiente. ¿Se tiene en cuenta el vencimiento de los arrendamientos para determinar cuáles son los derechos del usufructuario? Evidentemente que nó, porque el código dice que los arrendamientos le corresponden en razón de un 365º diario mientras dura su usufructo. Luego poco importa el día en que el arrendatario paga sus rentas; en ese momento están ya adquiridas al usufructuario por el año en razón del cual son debidas y en proporción de la duración de su usufructo (1).

El cálculo es muy fácil cuando los bienes gravados de un usufructo están arrendados por toda la duración del usufructo, desde su apertura hasta su extinción. Hé aquí la hipótesis más sencilla. Los bienes son arrendados por nueve años contados desde el día en que se abre el usufructo, éste se extingue á la espiración de los nueve años. Que los arrendamientos se paguen ó nó, el usufructuario tiene derecho á ellos, los percibe íntegros. Si su usufructo se ha extinguido en el curso del año noveno, después de dos meses, por ejemplo, él tendrá derecho á la sexta parte del arrendamiento que el arrendatario debe pagar por ese último año, sea cual fuere la época en que se haga el pago, por anticipación ó después de fenecido el contrato de arrendamiento.

No hay dificultad sino cuando el contrato comienza mientras dura el usufructo. El usufructo se abrió en 1º de Enero de 1870; el 1º de Octubre, el usufructuario da en arrendamiento los fundos por un precio anual de 1200 francos; muere el 31 de Diciembre. ¿Qué parte del arrendamiento podrán ellos reclamar? El contrato ha existido tres meses durante la permanencia del usufructo; en el transcurso de

1 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, tomo 2º, p. 106, núm. 166; Aubry y Rau, tomo 2º, p. 488, nota 13 y los autores que ellos citan.

esos tres meses, el usufructuario ha adquirido día á día 365^a parte del arrendamiento; esto equivale á decir que después de los tres meses tiene él derecho á un cuarto del arrendamiento, es decir, á 300 francos. En vano se diría que él levantó la cosecha desde el año de 1870, y que habiendo percibido los frutos naturales durante ese año, no puede percibir además por ese mismo año los frutos civiles por una cuarta parte, supuesto que ésta ya se percibió. Esta es una objeción que hace la equidad, pero ésta debe callarse ante el derecho; ahora bien, el derecho del usufructuario, en el caso de que tratamos, es patente. Si él ha percibido los frutos naturales, es porque tiene derecho á ellos; él da en seguida en arrendamiento, y desde el 1^o de Octubre al 31 de Diciembre él gana el arrendamiento, á título de frutos civiles, en razón de 365^{os}. diarios; éste es todavía su derecho. Esto no es justo, dice la equidad. Y se le contesta: los principios del derecho así lo desean. Esta es una eventualidad; en el caso de que tratamos, es favorable al usufructuario, en otro caso cualquiera podrá serle desfavorable (1).

397. Si no se tiene en cuenta el vencimiento de los arrendamientos, tampoco se tiene de la percepción de los frutos por el arrendatario. Ni siquiera se concibe que esto se haya debatido ante los tribunales; porque precisamente en este punto descansa la derogación que el código ha hecho del antiguo derecho. Poco importa que el arrendatario haya percibido ó nó los frutos; la percepción de los frutos por el arrendatario es completamente extraña á las relaciones del usufructuario y del propietario, y á sus respectivos derechos. Estos se rigen según la duración del contrato de arrendamiento durante la existencia del usufructo. Si el contrato

1 Compárese, Proudhon, tomo 2^o, ps. 465-469, núms. 914-919; Demolombe, tomo 10, p. 335, núms. 378 y p. 339, núm. 385. La jurisprudencia es de este sentir. París, 31 de Mayo de 1864 (Daloz, 1864, 2, 221).

continúa después de la extinción del usufructo, los arrendamientos se reparten entre el usufructuario y el nudo propietario; el usufructuario tendrá derecho á los arrendamientos proporcionalmente á la duración de su usufructo durante el arrendamiento, y el nudo propietario adquirirá los arrendamientos á contar desde el día en que se extingue el usufructo (1).

La aplicación de estos principios presenta alguna dificultad cuando las tierras están divididas en bandas de labrantío. En la nación en donde escribimos ya no se conoce este género de cultivo que en otro tiempo se practicó universalmente. Nosotros tomamos de Proudhon la definición de las bandas para sembrar, tales como se usan todavía en Francia. Un dominio está dividido por medio de bandas de labranza cuando las diversas tierras que lo componen están alternativa y anualmente destinadas, la una para sembrarse en el otoño, con trigo, otra con cebada ó con avena en la primavera, mientras que la tercera permanece en barbecho para descansar; esta es la que, después de haber estado en descanso, recibe la semilla de los trigos en otoño, para obtener cosecha al año siguiente. A este dominio están adheridas unas construcciones, un jardín, prados y hortalizas (2). De esta distribución por bandas de terreno resulta que el arrendatario no entra en el goce de todo el dominio el día en que comienza el arrendamiento. De aquí la cuestión de saber si el goce del usufructuario debe calcularse desde el comienzo del contrato de arrendamiento, ó desde el momento en que el arrendatario ha entrado en posesión de todas las tierras del dominio arrendado. En teoría, la cuestión es muy fácil de solución, la cual está escrita en nuestros textos. ¿El usufructuario adquiere los arrendamientos día por

1 Metz, 27 de Noviembre de 1856 (Daloz, 1858, 2, 72).

2 Proudhon, tomo 2^o, p. 474, núm. 927.

día desde los comienzos del contrato? Ahora bien, ¿qué cosa es el contrato de arrendamiento? Es un contrato consensual que produce sus efectos desde el día en que las partes han fijado para sus comienzos; para esto no es necesario que el arrendatario entre inmediatamente en el goce de todas las tierras que componen el dominio arrendado. En efecto, lo que caracteriza el contrato de arrendamiento rústico, es que se ejecuta necesariamente á diferencia de la venta cuyo efecto es inmediato é instantáneo. Desde el momento en que el arrendatario entra en la finca, es decir, desde el momento en que toma posesión de una parte del dominio, comienza el contrato de arrendamiento; en los lugares en que el cultivo por bandas se halla abandonado, goza desde luego de todas las partes del dominio; en donde su cultiva por bandas, sólo disfruta sucesivamente; pero esta diferencia en nada influye en los derechos del usufructuario. En el antiguo derecho, ella tenía suma importancia, puesto que el derecho del usufructuario estaba subordinado á la percepción de los frutos por el arrendatario. Pero el nuevo derecho no tiene ya en cuenta los frutos que percibe el arrendatario; que él los perciba desde el primer año ó nó, importa poco; él debe su arrendamiento desde que comienza el contrato, y por consiguiente, desde ese día tiene derecho el usufructuario. Es cierto que en los contratos de arrendamiento por bandas de terreno, el pago de arrendamiento está repartido de modo que corresponda al goce del arrendatario; pero acabamos de decir que la época del pago es indiferente en lo que concierne á los derechos del usufructuario. En definitiva, la división por bandas ninguna influencia ejerce en sus derechos.

Lo que acabamos de decir es el resúmen de un fallo muy bien motivado pronunciado por el tribunal de Rennes. No

obstante, la decisión se reformó en apelación (1). La corte de París se adhirió á la intención de las partes contrayentes; es cierto que ellas pueden derogar la regla establecida por el art. 586. Ahora bien, dice la sentencia, los usos de las provincias en donde el cultivo por bandas de terrenos existe, prueban que el contrato de un arrendamiento no comienza en la fecha que lleva el contrato. En el caso de que nos ocupamos, estaba dicho que el arrendamiento comenzaba el 23 de Abril. Esta, en efecto, era la época en la cual, en el Soissonnay, el arrendatario, toma posesión de los barbechos; después de labores sucesivas, él los siembra en Octubre; pero su arrendamiento realmente no empieza sino el 4 de Noviembre siguiente, es decir, el día de San Martín. Además de los usos de los sitios, la sentencia invoca las cláusulas mismas del arrendamiento concerniente á la época del pago de los arrendamientos, y deduce que el contrato, aunque comenzando en apariencia el día de San Jorge, realmente no empieza sino el día de San Martín (2). La decisión del tribunal de Rennes y la de la corte de apelación no son incompatibles bajo el punto de vista de los principios; el fallo del tribunal asienta la regla general que es incontestable, supuesto que se halla escrita en la ley; la sentencia de la corte consagra una derogación de la regla fundada en la intención de las partes contrayentes.

398. Después de las explicaciones que acabamos de dar, nos será fácil determinar el sentido del art. 586 que no está muy bien redactado. La regla general en él establecida está enunciada con claridad: los frutos civiles se adquieren día á día. A esta regla es á la que debemos atenernos; aplicada á los arrendamientos rústicos, significa que el usufructuario gana día á día un 365º del precio pagado por el arren-

1 Fallo de 12 de Agosto de 1864 (Dalloz, 1864, 3, 109).

2 París, 22 de Junio de 1865 (Dalloz, 1865, 2, 141).

datario, sin que se concidere ni el momento en que el arrendatario percibe los frutos, ni aquél en que paga el arrendamiento; el usufructuario tiene derecho á esa ganancia diaria desde el día en que principia el contrato de arrendamiento, salvo derogación de las partes contrayentes. El art. 586 agrega que los frutos civiles pertenecen al usufructuario, «en proporción á la duración de su usufructo». Si se aplicara esta disposición al pie de la letra, cuando se trata de arrendamientos rústicos, vendríamos á parar en consecuencias que estarían en contradicción con el principio mismo que la ley establece en el art. 586. Vamos á recorrer las diversas hipótesis que se presentan.

El usufructo de un dominio se abre el 1º de Enero de 1870; el usufructuario celebra arrendamiento el 1º de Abril y su derecho se extingue el 1º de Julio antes de la cosecha. En el caso, el usufructo ha durado seis meses; luego según el texto del art. 586, podría decirse que el usufructuario tiene derecho al arrendamiento por esos seis meses, es decir, que recibiría seis deudécimos del precio de un año de arrendamiento. Pero este resultado se halla en oposición con el principio. Hasta el 1º de Abril, día en que se celebró el arrendamiento, no había frutos civiles; el usufructuario no puede tener derecho á frutos civiles que no existen. ¿Cuándo hay frutos civiles? A contar desde el arrendamiento, es decir, desde el 1º de Abril. ¿Hasta cuándo tiene derecho el usufructuario? Hasta el término de su goce, es decir, hasta el 1º de Julio, y por lo tanto, él no tendrá derecho, en el caso de que se trata, sino á tres doceavos de renta que el arrendatario paga por el año de 1870 (1).

El usufructo se abre el 1º de Noviembre de 1870; el usufructuario alquila las tierras á un arrendatario para entrar en goce el 1º de Marzo de 1871: después, el usufruc-

1 Durantón, tomo 4º, p. 504, núm. 542.

to se extingue el 1º de Julio. ¿A qué cuantía del arrendamiento tiene derecho el usufructuario? Su usufructo ha durado ocho meses, que forman parte del año que se llama arrendatario, es decir, del año durante el cual el arrendatario percibe todos los frutos. Luego podría decirse que el usufructuario debe tener derecho á ocho doceavos del arrendamiento que el arrendatario paga por año, arrendatario de Noviembre de 1870 á Noviembre de 1871. En efecto, el art. 586, establece que los arrendamientos pertenecen al usufructuario, en proporción de la duración del usufructo. No obstante, es cierto que el usufructuario no tiene derecho sino á cuatro meses de arrendamiento, por aplicación del principio de que los frutos civiles se adquieren día por día y á contar desde el día en que hay frutos civiles, es decir, desde el 1º de Marzo hasta el 1º de Julio. Al aplicar la segunda disposición del art. 586, sin tener en cuenta la primera, se viene á parar en esta consecuencia, que el usufructuario tendría derecho á arrendamientos durante cuatro meses en que no había arrendamientos, porque no existía ningún contrato. Luego hay que combinar las dos disposiciones y decidir que el usufructuario tiene derecho á los arrendamientos que se hayan vencido durante su usufructo (1).

399. El arrendamiento por colonos debe asimilarse á un arrendamiento rústico, en lo que concierne á los derechos del usufructuario? Nó, porque los frutos que el colono porcionero entrega al arrendador no son un arrendamiento. El arrendamiento es el precio que el arrendatario paga al arrendador por los frutos que tiene derecho á percibir; el colono porcionero no paga ningún precio: los frutos mismos del fundo son los que se reparten entre él y el propietario; lue-

1 Demolombe, tomo 10, p. 337, núm. 385, Durantón, tomo 4º, página 501, núm. 539; Dalloz, *Usufructo*, núm. 166.