

cerniente á las canteras, luego la repele; en cuanto al artículo 592, por lo mismo que establece una excepción, y una excepción injustificable, contraria á los principios, no se puede extender, aun cuando fuese por analogía. La analogía misma falta aquí. No se degrada un bosque por echar al suelo uno ó dos árboles, suficientes para las reparaciones; mientras que necesariamente se degrada el fundo abriendo una cantera: el legislador ha debido, pues, mostrarse más severo (1).

*SECCION III.—Manera de disfrutar del usufructuario.*

§ I.—DERECHO DE ADMINISTRACION.

455. El código no dice que el usufructuario tiene el derecho de administración; debe decidirse que lo tiene por el hecho solo de que lo tiene para disfrutar. En efecto, el goce implica la administración. Por esto es que la ley da ordinariamente á los que disfrutan de los bienes ajenos, el derecho de administrarlos; esto bajo cierto respecto es una delegación. Ellos deben gozar como buenos padres de familia, lo que implica la obligación de ejecutar los actos conservatorios, las reparaciones, lo que supone el poder de administrar. Debiendo disfrutar como buen padre de familia, el usufructuario debe tener el derecho de alquilar los bienes lede que disfruta, cuando no puede ocuparlos ni cultivarlos por sí mismo. El código da todos estos derechos é impone estas obligaciones al marido que tiene el usufructo de los bienes de su mujer. Los da también, directa ó indirectamente, al usufructuario; luego éste, lo mismo que el marido, tiene el derecho de administración.

456. Esto no da lugar á duda. El derecho de administración está de tal manera ligado al derecho de goce que,

1 Esta es la opinión de Hennequin, tomo 2º; p. 318.

en apariencia, son inseparables. Sin embargo, la jurisprudencia admite que puede separarse; pero la cuestión no carece de dificultades. La corte de Bruselas ha fallado que el derecho de administración puede distraerse del derecho de usufructo en diversos casos, y notablemente, por consiguiente, cambios que se operan en el estado del usufructuario, sin que por otra parte, el usufructo sufra por ello ningún agravio ó disminución. La madre usufructuaria legal vuelve á casarse, la administración de sus bienes, incluso la de los bienes de que ella disfruta, pasa al marido. Este cae en quiebra, es despojado de la gestión de su fortuna, la cual pasa á los síndicos del concurso. ¿Los síndicos tienen facultad para administrar los bienes de los hijos? Nó, dice la corte, y con razón; ellos tienen como misión administrar el patrimonio del quebrado, pero no tiene ninguna para administrar los bienes que no pertenecen al fallido, sobre todo, cuando esta gestión no pertenecía al fallido sino en razón de su potestad marital. La administración está, pues, vacante y se necesita proveerla. He aquí un caso en que la administración se halla separada del usufructuario (1).

Hay una cuestión mucho más dudosa, la de saber si el testador puede, al legar á una persona el usufructo de una parte de sus bienes, atribuir su administración á otra persona. Ya hemos examinado una cuestión análoga: ¿el que lega bienes á un hijo menor puede dar su administración á otra persona que no sea el padre? La jurisprudencia lo acepta: á nuestro juicio, la administración que la ley confía al padre, es de orden público, es un deber más que un derecho, y nadie puede dispensar al padre de que cumpla un deber que la naturaleza y la ley le imponen (2). Hay que

1 Bruselas, 7 de Febrero de 1815 (*Pasicrisia*, 1845, p. 305).

2 Véase el tomo 4º de esta obra, núms. 297 y siguientes.



segregar estos precedentes en el examen de nuestra cuestión; nosotros suponemos un usufructo ordinario, y por consiguiente, una administración que no es de orden público. En principio, la administración puede separarse del usufructo, y la única dificultad consiste en saber si el testador puede hacer tal partición. La corte de casación ha resuelto la cuestión negativamente en un caso en que la administración se había confiado al ejecutor testamentario, sin esa calidad. Esta decisión es irreprochable. En efecto, es de principio que el ejecutor testamentario no puede recibir más poderes que los que la ley autoriza que el testador le confiera. Esto resolvía la cuestión. Pero la sentencia insiste acerca del punto de que la administración se había otorgado al ejecutor testamentario, *en esta sola calidad* (1), lo que permite suponer que la corte habría decidido la cuestión en favor del testador, si hubiese dado á un mandatario ordinario el poder de administrar. Hay, no obstante, un motivo para dudar, y muy serio. ¿El testador puede conferir un mandato? En principio, el hombre no puede hacer ninguna disposición después de su muerte; sus derechos cesan con la vida. Se ha necesitado una ley formal para permitirle que teste; se ha necesitado una ley para autorizarlo á que nombre un ejecutor testamentario. ¿Por qué los poderes del ejecutor están limitados á tal punto que el testador no puede excederse de los límites que el art. 1026 traza á su derecho? Precisamente porque tal derecho es exorbitante, es decir, de la más estricta interpretación. Esto nos inclina á creer que el testador no puede nombrar un administrador de los bienes cuyo usufructo lega. Se objetará que pudiendo el testador legar todo á la vez, la administración y el goce, no hay razón para que no pueda legarlos se-

1 Sentencia de denegada apelación, de 20 de Mayo de 1867 (Dalloz, 1867, 1, 200).

paradadamente. Nosotros contestaremos que hay una razón, y que es decisiva, el silencio de la ley.

El testador puede legar el usufructo, lo que implica el poder de administrar; ¿por qué? Porque la ley le permite que disponga de sus bienes por testamento. El no puede conferir el mandato de administrar; ¿por qué? Porque la ley no le da ese derecho. Distinta es la cuestión de saber si el legislador no habría debido dar ese poder al testador. Esta es una cuestión de legislación, el intérprete no puede hacer la ley.

457. El art. 595 dice que «el usufructuario puede disfrutar por sí mismo ó dar *en arrendamiento* á otra persona.» Sábese que la expresión *contrato de arrendamiento* designa especialmente el arrendamiento de los predios rústicos (art. 1741). Sin embargo, la ley la emplea también en un sentido general para indicar toda suerte de arrendamientos. Así es como el art. 450 dice que el tutor no puede tomar *en arrendamiento* los bienes del menor sin una autorización del consejo de familia; lo que evidentemente se aplica á todo género de arrendamiento. Igualmente, evidente es, que, en el art. 595, dar *en arrendamiento* tiene su acepción general. Esta misma expresión se encuentra en el art. 602; diríase que el legislador le tiene cierto cariño. En el art. 602, está igualmente tomada en el sentido general que tiene en el 450. Aun cuando el legislador nada hubiese dicho del contrato de arrendamiento, no por esto se habría dejado de decidir que el usufructuario tiene el derecho de dar *en arrendamiento*; si el código habla de esto es porque era preciso determinar las condiciones del arrendamiento hecho por el usufructuario, en lo que concierne á la duración de los arrendamientos y la época de su renovación. Hay que distinguir, para la aplicación del principio, los arrendamientos de inmuebles y los de cosas mobiliarias.



*Núm. 1. De los arrendamientos de inmuebles.*

458. El usufructuario tiene siempre el derecho de dar en arrendamiento; pero en nuestra antigua jurisprudencia, conforme al derecho romano, los arrendamientos consentidos por el usufructuario cesaban de pleno derecho al terminar el usufructo, de suerte que el propietario, cuando volvía á entrar en goce, podía expulsar al inquilino ó al arrendatario (2). Esto era una aplicación rigurosa de los principios. El usufructuario no tiene más que un derecho temporal; cuando el usufructo concluye, el usufructuario ya no puede ejecutar actos de administración, puesto que no tiene derecho á ejecutarlos sino en virtud de su goce. De aquí la consecuencia de que, cesando el derecho del usufructuario, los derechos concedidos por él á terceros cesan. El código Napoleón mantiene este principio para los actos de disposición que puede ejecutar el usufructuario. Así, según los términos del art. 2118 (2), el usufructo de los bienes inmobiliarios puede hipotecarse, pero únicamente mientras dura el usufructo.

El código exceptúa los arrendamientos del rigor de los principios. Permite al usufructuario que consienta arrendamientos de administración, es decir, arrendamientos de nueve años, y éstos son obligatorios para el propietario cuando el usufructo llega á su término (art. 595). El marido usufructuario y administrador de los bienes de la mujer tiene el mismo derecho (arts. 1429 y 1430). Esta es una derogación del verdadero principio de derecho. Pero más de una ocasión ya lo hemos dicho, son malos principios los que lesionan los intereses de las partes interesadas á la vez que el interés general. Tal era la regla del antiguo derecho

1 Pothier, *Dei inquilinato*, núms. 312 y 315.

2 Lo mismo según la ley hipotecaria de 16 de Diciembre de 1851. art. 45 núm. 2.

concerniente á los arrendamientos celebrados por el usufructuario. El tomador puede ser expulsado de uno á otro día, porque el usufructo puede concluir repentinamente por la muerte del usufructuario; luego él no podía contar con la ejecución del contrato de arrendamiento. Ahora bien, el tomador que no tiene seguridad de concluir su contrato tratará con condiciones desventajosas para el arrendador; el arrendatario no cultivará con el esmero que lo haría si tuviese la certeza de aprovecharse de las mejoras que opera; el locatario no hará las reparaciones que estaría dispuesto á hacer si estuviese seguro de disfrutarlas. Así, pues, tales contratos eran desventajosos á las partes contrayentes, y en consecuencia, al propietario. La sociedad misma sufría con ellos, porque es de interés público que los bienes estén cultivados con esmero y que las construcciones se conserven en buen estado. Luego había que permitir al usufructuario que consintiese en arrendamientos obligatorios para el propietario después de extinguido el usufructo. Sin embargo, la ley debía limitar su poder. Como no es propietario no puede consumir acto de disposición; ahora bien, los arrendamientos que exceden de nueve años se asimilan por la ley á actos de enagenación. De aquí la restricción que el art. 595 pone al derecho del usufructuario, restricción que se halla en armonía con el espíritu de la nueva legislación. El objeto del legislador es conciliar todos los intereses, luego debía tener en cuenta el interés del propietario. El está, en verdad, interesado en que los tomadores puedan tratar con toda seguridad con el usufructuario; pero también está interesado en poder disponer de sus bienes; ahora bien, arrendamientos á largos plazos estorbarían su goce y su derecho de disposición. Tal es la teoría del código; vamos á ver ahora su aplicación.

459. Conforme al art. 595, «el usufructuario que da un



arrendamiento debe conformarse respecto á las épocas en que debèn renovarse los contratos, y respecto á su duración, con las reglas establecidas para el marido respecto á los bienes de la mujer, en el título del *Contrato de matrimonio*. » Luego hay que aplicar los arts. 1429 y 1430 (1). Resulta de aquí que el usufructuario no puede celebrar más que arrendamientos de nueve años; en el sentido de que los que excedan de nueve años no son, en caso de extinción del usufructo, obligatorios respecto al nudo propietario, sino por el tiempo que falta por transcurrir, sea del primer período de nueve años, si las partes se hallan todavía en el contrato, sea del segundó, y así sucesivamente, de manera que el arrendatario no tenga más que el derecho de terminar el goce del período de nueve años en que se encuentra. Tales son los términos del art. 1429. Como se ve, la limitación de la duración de los arrendamientos se ha establecido únicamente por interés del nudo propietario, y sólo produce efecto al extinguirse el usufructo. Mientras dure éste, el usufructuario puede celebrar contratos de arrendamiento, sea cual fuere su duración; estos contratos se ejecutarán en tanto que dure el usufructo; ninguna razón había para restringir su duración, porque durante su goce y por todo el tiempo que dure, el usufructuario tiene derecho á dar en arrendamiento. Solamente al extinguirse el usufructo será cuando los arrendamientos consentidos se reducirán, si há lugar á ello, conforme á la regla establecida por el art. 1429. Sucede lo mismo con la disposición del art. 1430 concerniente á la renovación de los contratos de arrendamiento. Cuando el usufructuario celebra un arrendamiento, no puede renovarlo ó celebrar otro, más de tres años antes de la espiración del contrato vigente si se trata de bienes rús-

1 Véase en el sentido de estas disposiciones, que lo hemos dicho en el tomo 5º de esta obra, núms. 46-48.

ticos, y más de dos años antes de la misma época si se trata de casas, en el sentido de que los arrendamientos carecen de efecto respecto al propietario, á menos que su ejecución haya comenzado antes del término del usufructo. Esta restricción á su vez no se ha establecido sino por interés del propietario, y por consiguiente, no es concerniente á las relaciones del usufructuario y del tomador mientras dura el usufructo. Todo arrendamiento renovado ó celebrado por el usufructuario tiene también efecto por todo el tiempo que dure su goce, por la aplicación del principio de que tiene derecho á dar en arrendamiento, y de que el ejercicio de tal derecho no está limitado sino por interés del nudo propietario: el artículo 1430, tanto como el 1429, es extraño á las relaciones del usufructuario y del tomador (1).

460. Conforme á estos principios es cómo debe resolverse la cuestión de saber en qué casos los arrendamientos consentidos por el usufructuario son nulos, y quién puede pedir su nulidad. Si el usufructuario no ha celebrado más que un arrendamiento de nueve años, ó si lo ha renovado en los plazos establecidos por la ley, el arrendamiento es obligatorio para el nudo propietario; sucede lo mismo si el usufructuario ha celebrado un arrendamiento de diez y ocho ó veintisiete años, y si el usufructuario se halla en el segundo ó tercer período de nueve años; ó si, habiendo renovado el arrendamiento fuera de la prórroga legal, la ejecución del arrendamiento comenzó antes de la extinción del usufructo. Ninguna duda hay en todos estos casos, supuesto que en ellos se adlican literalmente los arts. 1429 y 1430; y precisamente en esto es en lo que consiste la innovación introducida por el código civil. No obstante, puede suceder que el nudo propietario tenga derecho á pedir la nulidad del arrendamiento, aunque haya sido celebrado dentro del pla-

1 Demante, tomo 2º, p. 513, núm. 434 bis 2.



zo legal; si se hubiese celebrado con fraude del propietario, en la víspera de la extinción el usufructo, por un vil precio. En vano se diría que esta es una excepción y que toda excepción debe escribirse en la ley. El fraude establece siempre una excepción; por mejor decir, no es una excepción, es la regla. Jamás es permitido obrar con fraude de los derechos de terceros. La jurisprudencia y la doctrina son de este sentir (1).

El fraude es una cuestión de hecho. Se ha fallado que un arrendamiento no sea nulo por el hecho solo de que el usufructuario que lo hubiere celebrado hubiese llegado á edad muy avanzada, si por otra parte se hubiese celebrado por un precio conveniente y sin ninguna intención fraudulenta. En el caso de que se trata, no pudiendo el usufructuario explotar por sí mismo algunas pequeñas porciones de terreno cuyo goce tenía, las había dado en arrendamiento, al mismo tiempo que alquilaba al arrendatario una casa de que era propietario, estipulando que abandonaba al tomador el arrendamiento y el inquilinato, con la obligación para éste de mantenerlo y proveer á su subsistencia. Las cláusulas mismas del contrato atestiguaban la buena fe del que lo había suscrito (2).

Se ha fallado, y con razón, que el moderado precio del arrendamiento, y aun su vileza, no son una razón para declarararlo nulo, si por otra parte nada prueba que el precio se haya fijado con una intención fraudulenta (3). Hay que hacer, no obstante, una diferencia entre el arrendamiento consentido por un usufructuario y el consentido por un propietario. Este es libre para estipular un precio el menos

1 Demelombe, tomo 10, p. 312, núm. 354 y los autores que él cita París, 18 de Agosto 1823 (Dalloz, *Leyes*, núm. 264); Gaen, 13 de Agosto de 1863 (Dalloz, *usufructo*, núm. 178).

2 Douai, 6 de Junio de 1854 (Dalloz, 1855, 2, 253).

3 Bruselas, 7 de Marzo de 1854, y 16 de Junio de 1852.

elevado que apetezca, no siendo la exigüedad del precio motivo para rescindir el contrato; mientras que el usufructuario estipula para el propietario el mismo bien, porque para sí, luego debe administrar como buen padre de familia. Sería faltar á esta obligación alquilar por bajísimo precio. El arrendamiento sería valido, pero el nudo propietario tendría una acción de daños y perjuicios por mala gestión.

461. Cuando el arrendamiento excede los límites trazados por los arts. 1429 y 1430, no es obligatorio respecto al nudo propietario, después de extinguido el usufructo, sino por el período de nueve años dentro del cual está comprometido el tomador. Tal es el principio que establece el código civil para los arrendamientos consentidos por el marido. ¿Se aplica en todo, al usufructo? Ninguna duda hay en cuanto al nudo propietario. Por su interés sobre todo, es por lo que el legislador ha limitado la duración de los contratos que puede consentir el usufructuario; si éste se excede de los límites dentro de los cuales tiene derecho á obligar al propietario, carece de facultades, opera un acto nulo, por lo mismo, respectó al propietario. Acerca de este punto todos están de acuerdo (1).

Nos parece, además, cierto que el usufructuario jamás puede invocar la nulidad del contrato de arrendamiento que ha consentido. Mientras dura el usufructo, él tiene derecho á dar en arrendamiento; poco importa, pues, la duración de los arrendamientos que él ha suscrito, estos actos emanan de una persona que tenía derecho á celebrarlos. Si está limitado ese derecho, es para la época en que el usufructo ya no exista; prueba cierta de que no se trata de los intereses del usufructuario. Hay una sentencia en tal sentido, y los autores están de acuerdo (2).

1 Aubry y Rau, tomo 2º, p. 481, nota 48, y las autoridades que allí se citan.

2 Douai, 18 de Marzo de 1852 Dalloz, 4853, 2, 20).