

462. Queda el tomador. El propietario, al extinguirse el usufructo, quiere mantener el arrendamiento; ¿puede forzar á ello al tomador? ¿ó éste tiene también el derecho de prevalerse de la nulidad del arrendamiento? La sentencia que acabamos de citar decide, en términos absolutos, que la nulidad no puede oponerse sino por el propietario, y tal es también la opinión de la mayor parte de los autores (1). Ciertamente es que el tomador no puede prevalerse de la nulidad del arrendamiento hecho por el marido; ahora bien, al remitir á los arts. 1429 y 1430, para la duración de los arrendamientos, ¿no declara el art. 595 implícitamente que las reglas aplicables en materia de comunidad deben también aplicarse á los contratos celebrados por el usufructuario? Hay, en verdad, una diferencia de redacción: el artículo 595 parece que es concerniente sólo á la *duración* de los arrendamientos y á su *renovación*. Pero la cuestión de validez ó de nulidad está estrechamente ligada á la duración, que es difícil creer que el legislador haya querido establecer á este respecto una diferencia entre los actos del usufructuario y los del marido. No está en esto la dificultad. La razón para dudar es ésta: el marido que consiente un arrendamiento lo hace á nombre de su mujer cuyos bienes administra como mandatario legal; aun cuando se exceda de los límites de su mandato, sigue siendo, no obstante, administrador, y como tal tiene el derecho de proceder á nombre de su mujer; todo lo que resulta de los actos que se exceden de los límites de su poder, es que son nulos; pero la nulidad es relativa y no puede oponerse más que á la mujer. ¿Acaso el usufructuario representa al propietario? ¿A nombre de éste celebra los arrendamientos? Ciertamente que nó; si él es administrador, es por cuenta propia, y es

1 Aubry y Rau, tomo 2º, p. 559, nota 49, y las autoridades que allí se citan; Dalloz, *Usufructo*, núm. 181.

en razón de su derecho de goce por lo que promueve; ahora bien, no se dirá que por el ejercicio de su derecho de goce, el usufructuario sea administrador de los bienes del propietario, esto es contrario á la esencia misma de su derecho; él tiene un derecho real, independiente que ejerce en la cosa á título de propietario. Pero este derecho está limitado en su duración; desde el momento en que el usufructo cesa, todo derecho del usufructuario cesa también. Según el rigor de los principios, el arrendamiento celebrado por el usufructuario debería cesar de pleno derecho cuando cesa el goce del usufructuario. El código deroga estos principios, pero únicamente para los arrendamientos de nueve años; desde el momento en que el usufructuario se excede de estos límites, los principios recobran su imperio, el usufructuario queda sin calidad ninguna; luego el arrendamiento por él celebrado no puede tener ningún valor, lo mismo que si lo hubiera celebrado cualquier advenedizo. Hay que decir, no que el arrendamiento es nulo, sino que no ha habido arrendamiento. Ahora bien, el tomador puede oponer la no existencia del arrendamiento, tanto y tan bien como el propietario; porque si no hay arrendamiento, deja de haber tomador.

En este debate se ha invocado el art. 1419, por cuyos términos no se puede estipular por otro. En efecto, el arrendamiento consentido por el usufructuario, es nulo porque no puede estipular por el propietario; pero todo lo que de aquí resulta, es una nulidad relativa; y si la nulidad es relativa, puede sostenerse que el tomador no puede oponerla. Para la opinión contraria, preválense del art. 1421, que permite estipular por un tercero cuando tal es la condición de una estipulación que se hace por sí mismo. Nos parece que esto todavía es aplicar mal la ley. Cuando el usufructua-

rio suscribe un contrato de arrendamiento, no estipula por el propietario, estipula únicamente en propio nombre; luego el art. 1421 es inaplicable. La cuestión debe resolverse por los principios que rigen el usufructo. De ello resulta, que el arrendamiento celebrado por el usufructuario cesa de pleno derecho desde el momento en que fenecce el usufructo, á menos que se haya celebrado por un término de nueve años (1).

463. En la opinión general se pregunta si el tomador expulsado por el propietario tiene un recurso de garantía contra el usufructuario ó sus co-interesados. Los autores están de acuerdo en decir que el tomador no tiene recursos, porque él sabía ó debía saber que el usufructuario no tiene el derecho de celebrar arrendamientos á largos plazos, obligatorios para el propietario (2). En nuestra opinión, esto es de toda evidencia. El arrendamiento cesa de pleno derecho al término del usufructo, en tanto que exceda del período de nueve años comenzado por el tomador; si no hay arrendamiento, no puede tratarse de un recurso del tomador.

464. ¿Si el usufructuario es al mismo tiempo propietario de una parte de los bienes que él arrienda á largos plazos, será válido el arrendamiento? Cierto es que vale por la parte de que es propietario el arrendador, é igualmente cierto es que, por la parte de que era únicamente usufructuario, no puede obligar al propietario por arrendamientos que salen de los límites de los arts. 1429 y 1430. Se ha sostenido que el arrendamiento, siendo indivisible, debía ser nulo por el todo. La corte de Metz ha rechazado esta opinión. El arren-

1 Compárese, Duranton, t. 4º, p. 561, núm. 587, y Genty, p. 89, núm. 118. En sentido contrario, Demolombe, tomo 10, p. 314, número 356; Aubry y Rau, t. 2º, p. 489, nota 49.

2 Proudhon, t. 3º, p. 196, núm. 1220. Aubry y Rau, t. 2º, p. 489 y nota 50; Demolombe, t. 10, p. 415, núm. 357.

damiento comprendía, en el caso á juicio, unos fundos de tierra y una casa-habitación; teniendo por objeto cosas divisibles, era por lo mismo divisible; por lo tanto, debía ser mantenido por la parte de que era propietario el arrendador. (1).

465. Sucede á menudo que los nudos propietarios son herederos del usufructuario. Como propietarios, ellos pueden pedir la nulidad del arrendamiento que excede los límites trazados por los arts. 1429 y 1430; ¿pero no están obligados, como herederos, á respetar el arrendamiento consentido por su autor? Se ha fallado que los hijos, herederos de su padre usufructuario, estaban ligados por las obligaciones contraídas por éste como arrendador. (2).

Esto nos parece demasiado absoluto. Sin duda que los herederos suceden en las obligaciones del difunto; pero hay que ver si el usufructuario está obligado por el arrendamiento que suscribe. Mientras dura el goce, está evidentemente obligado á ejecutar el arrendamiento; ¿pero lo está también al extinguirse el usufructo? En la opinión que acabamos de sostener, es claro que no lo está. El arrendamiento celebrado sin derecho por el usufructuario cesa con su goce; el tomador puede ser expulsado sin que haya un recurso contra el usufructuario; luego éste no está obligado por el arrendamiento, en tanto que se excede de los límites de su derecho, y por consiguiente, no puede transmitir la obligación á sus herederos. Otra cosa sería si el arrendador hubiese alquilado sin dar á conocer su calidad de usufructuario; en este caso ha hecho caer en el error al tomador por su culpa ó por su dolo; luego está obligado, y esta obligación pasa á sus herederos (3).

1 Metz, 29 de Junio de 1818 (Dalloz, *Usufructo*, núm. 177).

2 Bruselas, 7 de Abril de 1857 (*Pasicrisia*, 1857, 2, 381).

3 Genty, p. 88, núm. 146. Bruselas, 29 de Mayo de 1830 (*Pasicrisia*, 1830, p. 142).

¿Qué habría que decidir si el usufructuario hubiese declarado en el contrato de arrendamiento que era su voluntad que su sucesión quedase gravada con la deuda que él contraía con los tomadores, en el caso de inejecución del arrendamiento por el propietario? La corte de Bruselas ha fallado muy bien que esta cláusula no tenía ningún efecto, porque el usufructuario no puede hacer indirectamente lo que la ley le prohíbe que haga directamente (1). En la doctrina que acabamos de exponer, esto no es dudoso. El mismo usufructuario no está obligado por el arrendamiento que celebra fuera de los límites de su derecho; no teniendo obligación, ninguna puede transmitir á sus herederos; éstos, como tales, jamás pueden estar obligados por una deuda por la cual no lo estaba su autor.

466. ¿Si el usufructuario vende su derecho de usufructo después de haber consentido un arrendamiento, el comprador debe mantenerlo? Sí, y sin duda alguna, cualquiera que sea la duración del arrendamiento. En efecto, la cesión del usufructo no hace más que poner al cesionario en el lugar del cedente; ahora bien, el cedente está obligado por los arrendamientos que celebra, aun cuando se excediesen de nueve años; luego el cesionario está igualmente obligado. ¿Se objetará que el arrendamiento consentido por el usufructuario es un derecho de obligación y que las obligaciones del usufructuario no pasan á su cesionario? En el antiguo derecho, se habría podido hacer esta objeción, supuesto que los arrendamientos celebrados por el propietario no ligaban al adquirente. Pero el código ha establecido un nuevo principio; según los términos del art. 1743, si el arrendador vende la cosa alquilada, el adquirente no puede expulsar al arrendatario que posee un contrato auténtico ó cuya fecha es cierta. El arrendatario tiene, pues, un dere-

1 Bruselas, 4 de Agosto de 1852 (*Pasicrisia*, 1853, 2, 101).

cho que puede oponer al adquirente del usufructo. Así sería, aun cuando la venta hubiese tenido lugar por adjudicación pública, ó embargo verificado por los acreedores del usufructuario; el modo de la venta no puede modificar los derechos del arrendatario (1).

467. El nudo propietario vende los bienes gravados de usufructo, se pregunta si el adquirente deberá, al extinguirse el usufructo, mantener el arrendamiento celebrado por el usufructuario. Si el arrendamiento se ha celebrado dentro de los límites de la ley, el propietario está obligado á respetarlo como si él mismo lo hubiese celebrado, y por consiguiente, el adquirente no puede expulsar al arrendatario, si éste posee un contrato con fecha cierta (art. 1743). Y si el contrato sobrepasa los límites establecidos por los arts. 1429 y 1430 no obliga al propietario, luego no puede obligar ó sus co-interesados. El art. 1743 mantiene los arrendamientos celebrados legalmente, no puede dar fuerza obligatoria á arrendamientos que no tienen existencia á los ojos de la ley.

468. El código no limita los derechos del usufructuario, en lo que concierne á los arrendamientos, sino respecto á su duración. En cuanto á las condiciones del arrendamiento, no se ha derogado el derecho común; por lo tanto, los principios generales siguen siendo aplicables. No obstante, hay que combinarlos con las obligaciones del usufructuario, que no puede hacer todo lo que se le permite al propietario. Este puede alquilar á bajo precio, y ya hemos dicho que el usufructuario no tiene ese derecho (art. 460). Se pregunta si el usufructuario puede estipular guantes y pagos anticipados. En principio sí, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, y puesto que tales cláusulas son de costumbre en

1 Douai, 18 de Marzo de 1852 (*Dalloz*, 1853, 2, 20).

los arrendamientos importantes (1). Pero hay una reserva á esta decisión. El usufructuario no tiene derecho á los frutos, sino proporcionadamente á la duración de su goce; si, á causa de su pago anticipado, ha percibido el alquiler ó arrendamiento que no se vencen, sino al extinguirse el usufructo, debe dar cuenta de ellos al nudo propietario. Del mismo modo, el guante es un beneficio calculado conforme á la duración del contrato; si el usufructo cesa por la muerte del usufructuario y el arrendamiento continúa corriendo, el nudo propietario tiene el derecho á una parte proporcional del guante, debiendo repartirse éste en todos los años del goce.

¿Debe irse más lejos y declarar el arrendamiento nulo como fraudulento? Si hay fraude, no se necesita decir que el contrato es nulo. Pero el guante solo no es una prueba de fraude, puesto que es de cláusula usual. El decreto de 6 de Noviembre de 1813 (art. 10) prohíbe expresamente esta estipulación en los arrendamientos de bienes eclesiásticos, y permite al sucesor del beneficiario que pida la anulación del arrendamiento. Proudhon hace mal en aplicar esta disposición á todos los usufructuarios, porque es una verdadera excepción fundamental en una presunción de fraude; luego es, por todos conceptos, de estricta interpretación (2).

469. Se pregunta aún si el usufructuario puede invalidar el contrato de arrendamiento y celebrar otros dentro de los límites de la ley. La jurisprudencia le reconoce en derecho (3); y la cuestión no nos parece dudosa. El que tiene derecho para consentir un arrendamiento lo tiene también

1 La corte de Bruselas así lo ha resuelto en terminos demasiado absolutos (sentencia de 24 de Abril de 1839, en la *Pasicrisia*, 1839, 2, 85).

2 Proudhon, t. 3º, p. 195, núm. 1219. Compárese, Demolombe, tomo 10, p. 312, núm. 353.

3 Aix, 30 de Noviembre de 1863 (Dalloz, 1864, 2, 47). París, 26 de Abril de 1850 (Dalloz, 1851, 2, 180).

para anularlo; lo que no es más que la aplicación del principio elemental según el cual los contratos se disuelven por un consentimiento contrario; con mayor razón puede el usufructuario pedir la anulación judicial si hay una causa legal de resolución. Contra la anulación voluntaria se objeta que se halla en oposición con el art. 1430, que no permite que el usufructuario celebre un nuevo contrato de arrendamiento sino dos ó tres años antes de la espiración del primero. Pero existe gran diferencia entre la invalidación seguida de nuevo contrato y la renovación que prohíbe el art. 1430. En este último caso, el primer arrendamiento termina, y antes de su espiración el usufructuario celebra otro nuevo; mientras que, en caso de anulación, el primer contrato no termina, sino que está roto y substituido por otro. Se objeta que la facultad de anular se presta al fraude, que con el pretexto de anulación podría celebrarse un nuevo arrendamiento antes de la época en la que el primero puede renovarse según el art. 1430. La corte de Aix contesta, y es perentoria la respuesta, que todos los actos jurídicos se prestan al fraude; ésta no es una razón para prohibirlos ó anularlos por temor del fraude. Por lo mismo el intérprete no tiene ese derecho; el legislador sólo puede vedar los actos jurídicos, para impedir que sirvan de velo al fraude. Cuando no lo ha hecho, los actos permanecen válidos hasta que se prueba el fraude; esta prueba se admite siempre, y aun la facilita el legislador autorizando al actor para que establezca el fraude por medio de testigos y por simples precauciones.

Núm. 2. Arrendamiento de muebles.

470. ¿El usufructuario puede alquilar los muebles? Esta cuestión es muy debatida; unos reconocen en el usufructua-

rio el derecho de alquilar los muebles (1), y otros se lo rehúsan (2); la mayor parte hacen distinciones más ó menos arbitrarias (3). No vacilamos nosotros en decidir que el usufructuario puede dar los muebles en arrendamiento. El art. 595 lo dice, él establece que «el usufructuario puede disfrutar por sí mismo, dar en arrendamiento á otros, ó aun vender ó ceder su derecho á título gratuito.» Esta disposición establece el principio de que el usufructuario puede gozar como guste; no está obligado á gozar por sí mismo de las cosas cuyo usufructo posee; puede trasladar su goce á un tercero, sea por vía de arrendamiento, sea por venta ó donación. La ley no distingue entre los muebles y los inmuebles; luego la regla general es que el usufructuario puede dar en arrendamiento. Se objeta que los términos del art. 595 suponen un arrendamiento de inmuebles; los muebles no se dan en *arrendamiento*. Esto es verdad, pero todos reconocen que esta expresión no debe tomarse al pie de la letra en el art. 595, porque de ello resultaría que el usufructuario no puede alquilar las casas; por otra parte, este mismo artículo da al usufructuario el derecho de ceder su goce á título oneroso ó gratuito; ahora bien, el que tiene derecho para disponer, con mayor razón lo tiene para alquilar. Esto es decisivo. Se objeta aún que el art. 584 no coloca la locación de los muebles entre los frutos civiles. ¿Se inferirá de aquí que el usufructuario no puede nunca alquilar los objetos mobiliarios? ¡Cómo! ¡yo leigo el usufructo de un gabinete de lectura, y el legatario no tendrá derecho de alquilar los libros! ¿En qué consistirá entonces su derecho? El art. 595 le permite que ceda este usufructo. ¡Derecho ilusorio si el cesionario no puede al-

1 Genty, *Del usufructo*, p. 84, núm. 110. Taulier, tomo 2º, p. 17.

2 Moulon, *Repeticiones*, t. 1º, ps. 702 y siguientes.

3 Proudhon, Demolombe, Aubry y Rau (véanse las sentencias en Dalloz, *Usufructo*, núm. 200).

quilar los libros! Es inútil insistir. Existen otros frutos civiles que no están comprendidos en el texto del art. 584, y que no por eso dejan de ser frutos civiles. Los autores del código han seguido á Pothier, y éste ha reproducido la doctrina romana, pero todos lo hacen con demasiado servilismo. La riqueza mobiliaria data de ayer; precisaba inscribirla en el código, á pesar del desdén de los legistas feudales y no obstante el silencio de las leyes romanas. ¿Tendrá el olvido del legislador la consecuencia de que se deniegue al usufructuario un derecho que se deriva de la esencia misma del usufructo? ¿Acaso el usufructuario no es administrador? ¿y el arrendamiento no es el acto más usual de administración? ¿no todos los que pueden administrar pueden alquilar? Si el art. 584 no menciona la locación de los muebles ¿qué importa? El asiento de la materia no está en el art. 584, sino en el 595, y esta última disposición no ofrece duda alguna.

471. Queda por saber si el derecho del usufructuario recibe excepciones. Supuesto que el art. 595 da en principio al usufructuario el derecho de alquilar, no pueden admitirse más excepciones que las que están escritas en la ley ó que resultan de un texto. ¿Y hay excepciones, es decir, casos en que la ley prohíbe al usufructuario trasladar su goce á un tercero? Se pretende que el art. 589, implica esta prohibición. Trátase del usufructo de las cosas que se deterioran por el uso. El código dice que el usufructuario tiene el derecho de *servirse de ellas* para el uso á que están destinadas. ¿Quiere decir esto, como lo pretenden, que el usufructuario sólo puede servirse de estas cosas? La ley no dice esto; y aun hay más, el artículo es absolutamente extraño á la cuestión que estamos examinando; no tiene por objeto decidir si el goce es ó nó personal al usufructuario,