

que la substitución de una sola viga nueva, en lugar de una que estaba podrida, es una reparación gruesa (1).

Al hablar del restablecimiento de los *techos*, el art. 606 agréga la palabra *enteros*. ¿Debe tomarse esta expresión al pie de la letra? De ello resultaría que el caso jamás se presentaría, á menos que el edificio mismo viniese abajo, y en este caso el usufructo se extingue, y por lo tanto, la cuestión ya no es de reparaciones. En el curso ordinario de las cosas, es difícil concebir que un techo se destruya por completo, de modo que no quede ni una teja ni una pizarra; luego debe entenderse la ley de modo que pueda recibir su aplicación, es decir, poner la reparación del techo entre las gruesas reparaciones, cuando lo que se ha destruido es casi la totalidad de la techumbre. Esta es la opinión general (2).

El restablecimiento de los *diques* y de los *muros de sostén* y de *cercado* es también una *gruesa reparación* cuando hay que reconstruirlos *por completo*. Entiéndese por *diques* el malecón de un estanque ó de una fábrica, así como las obras construidas á la orilla de una corriente de agua para protección de los fundos ribereños. Los *muros de sostén*, dice el art. 606, esta expresión se aplica á los muros que sostienen un terraplén ó un canal. En cuanto á los *muros de cercado*, todos entran en la aplicación de la ley, sea cual fuere el predio cercado. Hay una condición general prescrita por la ley, y es que la reparación sea una reconstrucción del dique ó del muro *entero*; si se trata de atar algunas brechan, la reparación será de conservación, y por consiguiente á cargo del usufructuario (3).

El código no prevee textualmente la reparación de los re-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 272; Proudhon, t. 4º, p. 82, número 1634. Demolombe, t. 10, p. 497, núm. 563.

2 Proudhon, t. 4º, p. 80, núm. 1632; Dalloz, *Usufructo*, núm. 517.

3 Proudhon, t. 4º, p. 83, núm. 1635.

mates de una casa; pero el antiguo derecho los comprendía entre las gruesas reparaciones, y la tradición en esta materia es decisiva. Por otro parte, aunque las piezas de armadura no sean vigas en un sentido riguroso, hacen las funciones de tales, puesto que sirven para soportar el techo, como las vigas ordinarias sirven para soportar los pisos. Esta es la observación de Proudhon (1).

539. No habría que inferir de lo que hemos venido diciendo que el art. 606 pueda extenderse á casos que no prevee, cuando se trata de reparaciones que tienen que hacerse en un edificio. El texto mismo de la ley prueba que la enumeración de las gruesas reparaciones hecha por el artículo 606 es limitativa. En efecto, después de haber definido las gruesas reparaciones, el código agréga: «*todas las demás reparaciones son de conservación*.» Luego desde el momento en que una reparación no entra en el texto del artículo 606, es de sostenimiento, y en consecuencia, á cargo del usufructuario. En este sentido es como la ley ha sido explicada por el orador del Tribunalado (2); la interpretación restrictiva resulta, por otra parte, de la naturaleza misma de las cosas. ¿Qué es lo que el legislador apetecía? Distinguir con claridad las reparaciones que el usufructuario debe hacer y las que quedan á cargo del nudo propietario. No podía enumerar detalladamente unas y otras, porque las reparaciones de conservación son, por naturaleza, demasiado numerosas para que se puedan abarcar en un texto restrictivo. Por lo tanto, había que proceder como lo ha hecho el código: enumerar las gruesas reparaciones que son poco numerosas y declarar que todas las reparaciones no comprendidas en el texto son reparaciones de sostenimiento. Si se pudiera extender la disposición del art. 606, aunque

1 Proudhon, t. 4º, p. 86, núm. 1638.

2 Gary, *Discursos*, núm. 22 (Loché, t. 4º, p. 140).

fuese por analogía, se faltaría completamente al objeto de la ley, puesto que no se sabría ya que cosa es una gruesa reparación y qué es una de conservación.

Los autores están de acuerdo en este punto esencial, salvo el disentimiento de Marcadé y de Dalloz (1); pero su opinión no tiene ninguna base ni en el texto, ni en el espíritu de la ley, ni en los principios; es puramente arbitraria, y lleva á lo arbitrario en la aplicación de la ley. Se invoca la jurisprudencia. Si la jurisprudencia consagrara la opinión que estamos combatiendo, no haríamos caso de ella; porque no aceptamos que los tribunales puedan ponerse en oposición con el texto y con el espíritu de la ley. En realidad, los fallos no dicen lo que se les hace decir. Se trata de saber si la reparación de un piso es una gruesa reparación. Nosotros decimos que nó, porque tal reparación no se halla en el texto del art. 606. Se pretende que la corte de Lyon y la de casación han resuelto la cuestión en sentido contrario. Y ¿qué es lo que dice la sentencia de Lyon? Que las maderas de los pisos estaban, *en la época de la entrada al usufructo*, en un estado de *vetustez* y de *podredumbre*, que exigían una reparación completa. Así es que la decisión se funda, no en la naturaleza de las reparaciones, sino en estas dos circunstancias de hecho: primero que los pisos estaban podridos y destruidos por injuria del tiempo, lo que permitía invocar el art. 607, por cuyos términos el usufructuario no está obligado á reparar lo que se ha caído por vejez; en seguida consta que esas reparaciones eran ya necesarias á la apertura del usufructo; luego no eran ocasionadas por el goce, lo que permitía sostener que el usufructuario no estaba obligado á ellas. Volveremos más adelante á tratar la cuestión. Una cosa sí es clara, y es

1 Véanse las autoridades citadas en Dalloz, *Usufructo*, núm. 309. Hay que agregar Aubry y Rau, t. 2º, p. 497 y nota 16.

que la corte de Lyon no ha fallado en términos formales que la reparación de pisos sea siempre una gruesa reparación. ¿Y la corte de casación, á recurso dirigido contra la sentencia de Lyon, qué ha resuelto? Ella invoca formalmente el art. 607 que acabamos de citar, y resuelve que dicho artículo hacía inaplicable el 606, lo que implica que, en la mente de la corte, la reparación de los pisos en una reparación de sostenimiento, y que el usufructuario había debido hacerla si los pisos no se hubiesen *caído de vetustez*: esta es la expresión de la sentencia (1).

540. Distinta es la cuestión de saber si el art. 606 debe aplicarse á objetos no previstos por la ley. El código no habla más que de las reparaciones que conciernen á las cosas, ciñéndose con demasiado servilismo á las leyes romanas y á la costumbre de París. Así es que el texto no comprende las fábricas ni los muebles. ¿Quiere decir esto que el usufructuario no deba hacer las reparaciones que necesita la conservación de dichas cosas? Ciertamente que nó; porque la obligación de mantener en buen estado se desprende de la obligación de conservar la substancia de la cosa y de disfrutar como un buen padre de familia. ¿Pero, respecto á estas cosas, hay que distinguir las gruesas reparaciones que quedan á cargo del nudo propietario? En esto hay alguna duda. Podría sostenerse que el usufructuario está obligado á todas las reparaciones, que no hay lugar á distinguir, supuesto que la ley no distingue. Pero esta argumentación estaría en oposición, con los motivos que han dictado los arts. 605 y 606.

Estas no son disposiciones arbitrarias, sino que resultan de la esencia misma del usufructo. Teniendo el usufructuario todos los frutos y los emolumentos de la cosa, es justo

1 Lyon, 16 de Febrero de 1827, y sentencia de denegada apelación, de 10 de Diciembre de 1828 (Dalloz, *Usufructo*, núm. 525, 1º).

que él la mantenga en buen estado. Pero ¿debe hacer todas las reparaciones? Nó, porque las hay que son de tal modo considerables, que arrebatarían al usufructuario todos los beneficios de su derecho de goce, si tuviera que reportar su costo; luego son una carga del capital más que del usufructo. Pues bien, esta distinción se aplica á las reparaciones de todas las cosas comprendidas en el usufructo; no hay ninguna razón para establecer una diferencia entre tal y tal inmueble, entre una casa de habitación y una fábrica. Pero ¿cómo saber lo que es la reparación de sostenimiento y lo que es gruesa reparación? Cuando hay casos no previstos por la ley, debe verse si el texto consagra un principio general; entonces hay que proceder por analogía. Esta es una regla de interpretación, y no vemos por qué no había de aplicarse en el caso de que se trata. Se ha tratado de establecer ciertos caracteres generales que sirvan para distinguir las gruesas reparaciones de las de conservación; pero tales caracteres son tan vagos, que en la aplicación no ofrecen ninguna utilidad. Así se dice, con la costumbre de París, que las gruesas reparaciones son *vitalicias*: quiere decir esto que si una reparación se halla en el caso de hacerse en más de una ocasión durante la vida de un hombre, cese de ser una gruesa reparación? Nó, porque la necesidad de una reparación frecuente puede provenir de la calidad de los materiales que se acostumbra emplear en tal ó cual país, puede defender de las influencias atmosféricas. Vale más, pues, atenerse á la aplicación analógica de la ley. Ella ofrece, además, grandes dificultades. Creemos que para resolverlas se procedería correctamente, consultando á peritos en el arte. Un carpintero sabe más en esta materia que el mejor jurisconsulto; por tal motivo, nosotros nos ceñimos á los principios; ninguna calidad tenemos para resolver cuestiones técnicas.

541. ¿Debe aplicarse la distinción de las gruesas reparaciones y de las reparaciones de conservación á los objetos mobiliarios? En derecho, sí; supuesto que los arts. 605 y 606 asientan un principio, no hay razón ninguna para limitar su aplicación á los inmuebles. De hecho, hay que ver si las reparaciones son bastante considerables para que se puedan asimilar á las gruesas reparaciones definidas por el código. Existen muebles de gran valor y que necesitan reparaciones importantes, los buques. Luego hay que aplicar por analogía el principio que la ley establece en cuanto á las gruesas reparaciones. Nosotros abandonamos los detalles á las personas del oficio, recordando lo que hemos dicho siguiendo á Pothier, y es que las gruesas reparaciones son más bien reconstrucciones que reparaciones (número 538).

### III. Aplicación del principio.

542. «El usufructuario, dice el art. 605, no está obligado más que á las reparaciones de conservación.» Acabamos de dar la razón. Estas reparaciones se pagan sobre las rentas de las cuales tiene el goce el usufructuario solo; y un propietario, buen padre de familia, debe hacerlas para conservar la cosa; por este doble título, el usufructuario está obligado á soportar el costo. En cuanto á las gruesas reparaciones, quedan á cargo del propietario, y tal es la expresión de que se sirve la ley; al instante diremos cómo se debe entender. Estas reparaciones, por su importancia, por los gastos que originan, conciernen á la propiedad más que al usufructo; por esto es que el usufructuario no las reporta. Tal es la regla: no hay que decir que las partes interesadas puedan derogarla, porque no atañe al orden público; luego el título constitutivo puede cargar al usufructuario todo género

de reparaciones. El testador podría también poner á cargo de su heredero las reparaciones que, según el derecho común, deben ser soportadas por el usufructuario.

Se permite esta última disposición, pero como es exorbitante del derecho común, no se la puede admitir sino cuando el constituyente ha manifestado claramente su voluntad. Pero no hay que exagerar este principio de interpretación, descargando á los nudos propietarios de una obligación que el título les impone. Se dice en un contrato de matrimonio que el futuro da á su esposa el usufructo de un dominio, dispensándola de hacer ninguna reparación, ni aún de sostenimiento, las cuales quedarán á cargo del nudo propietario. La corte de Caen ha fallado que esta cláusula no obligaba al nudo propietario á hacer las reparaciones de conservación, como tampoco está obligado á hacer las gruesas reparaciones que la ley no pone á su cargo. Nosotros dudamos mucho que tal interpretación responda á la intención de las partes contrayentes. Por el derecho común, las reparaciones de conservación debe hacerlas el usufructuario, y en caso necesario, el nudo propietario puede constreñirlo, como vamos á verlo; decir que estas reparaciones obligatorias son á cargo del nudo propietario ¿no equivale á decir que son también obligatorias para él? Cierto es que el art. 605 dice igualmente que las gruesas reparaciones quedan á cargo del propietario, y que se interpreta esta disposición en el sentido de que el usufructuario no debe hacerlas, pero que tampoco puede obligar al nudo propietario á que las haga. Más adelante veremos que esto es muy dudoso; en todo caso, hay una diferencia esencial entre las gruesas reparaciones y las de conservación. Estas deben hacerse, imponerlas al propietario es imponérselas con el carácter obligatorio que tiene en virtud de la ley. No queremos proseguir en la crítica de la sentencia, porque

nos llevaría muy lejos; únicamente queremos hacer notar que la corte de Caen ha interpretado el contrato de matrimonio como si hubiera tenido que aplicar una ley; no hay que exagerar en la interpretación de los contratos el rigor de los principios de derecho (1).

543. ¿Puede el nudo propietario forzar al usufructuario á que haga las reparaciones de conservación? Nosotros contestamos que sí, y sin vacilar. Según los términos del artículo 605, el usufructuario está obligado á las reparaciones de conservación; luego es una obligación que la ley le impone y á la cual se sujeta estipulando el usufructo ó aceptándolo. Ahora bien, toda obligación da una acción inmediata á aquél por cuyo interés se establece. Para que fuese de otra suerte con la obligación que incumbe al usufructuario habría sido necesario que la ley hubiese aplazado el ejercicio de la acción al término del usufructo; lejos de eso, el código abre una acción inmediata al nudo propietario, con la condición que tenga interés en promover; y ¿caso el nudo propietario no se halla interesado en que los bienes que le pertenecen sean conservados, para impedir las degradaciones y la pérdida que es su consecuencia? Se dice que la caución garantiza suficientemente los intereses del nudo propietario y que el usufructuario sólo está obligado á una cosa, á devolver los bienes al término del usufructo no deteriorados por culpa suya. Esta objeción altera los textos y los principios. Si la caución garantizara suficientemente los intereses del nudo propietario, la ley no le daría una acción de prescripción por causa de abuso; y si el usufructuario no tuviese más obligación que la de devolver la cosa sin deterioro al extinguirse el usufructo, la ley no se habría tomado el trabajo de entrar en los detalles de las reparaciones á que está obligado durante el usufructo. La

1 Caen, 15 de Marzo de 1850 (Dalloz, 1852, 2, 282).

corte de Amiens ha hecho otra objeción: el usufructuario tiene el derecho de disfrutar, y no debe verse embarazado á cada momento con las quejas y exigencias del nudo propietario. Cierto es que el nudo propietario puede abusar de su derecho de promover para vejar al usufructuario; pero los tribunales están ahí para reprimir tales abusos, pronunciando daños y perjuicios (1).

Acabamos de resumir una sentencia muy bien motivada de la corte de casación. En otro caso, la corte desechó el recurso contra una sentencia que dispensaba al usufructuario de hacer inmediatamente las reparaciones de conservación. La corte de Lyon se fundaba en tres motivos: en primer lugar, se trataba de reparaciones por hacer en el interior de una casa; en segundo lugar, la substancia de la cosa no se alteraba por la falta de reparaciones; por último, la caución daba al propietario una amplia garantía. Estos motivos parecieron suficientes á la corte de casación (2). Creémos que esto es desviarse de los principios que ella establece tan bien en su primera sentencia. Sin duda que cuando se trata de daños y perjuicios por mala gestión, el juez puede aplazar el debate al finalizar el usufructo, si el nudo propietario no tiene un interés nato y actual para promover. Nosotros hemos aceptado esta regla como la jurisprudencia. Pero en el caso, se trata de la inejecución de una obligación positiva impuesta al usufructuario; el nudo propietario puede promover y tiene interés en hacerlo; poco importa que dicho interés sea más ó menos grande, los tribunales no tienen el derecho de entrar en seme-

1 Sentencia de Amiens, de 1º de Junio de 1822, casada por la de 27 de Junio de 1825 (Daloz, *Usufructo*, núm. 324). La doctrina antigua y moderna está unánime en este punto. Véase, Demolombe, t. 10, p. 508, núm. 573.

2 Sentencia de denegada apelación, de 10 de Diciembre de 1828, (Daloz, *Usufructo*, núm. 525, 1º). Demolombe, aprueba esta resolución (t. 10, p. 510, núm. 574).

jantés consideraciones, todo lo que se les permite es que repriman las acciones vejatorias pronunciando daños y perjuicios contra el actor.

544. Se necesitan algunas reparaciones de conservación al abrirse el usufructo, ¿el usufructuario debe hacerlas? Pothier enseña la negativa, y se expresa sin sombra de duda (1). En efecto ¿cómo el usufructuario podría tener obligaciones preexistentes á la apertura de su derecho? Los principios y el buen sentido se sublevan igualmente contra semejante suposición. Y por otra parte, tenemos un texto que resuelve la cuestión. El usufructuario está obligado á las gruesas reparaciones, dice el art. 605, cuando han sido ocasionadas por la falta de atenciones de conservación «desde la apertura del usufructo.» Luego sólo desde tal momento el usufructuario debe hacer las reparaciones.

La aplicación del principio suscita, una gran dificultad. Según los términos del art. 600, el usufructuario toma las cosas en el estado en que se encuentran. Así, pues, no tiene ninguna acción contra el nudo propietario para forzarlo á hacer las reparaciones que serían necesarias al abrirse el usufructo. Por su parte, él no está obligado á hacerlas. ¿Permanecerán las cosas en tal estado hasta que el usufructo cese? Las más de las veces sucederá que la falta de reparaciones de conservación hará necesaria una gruesa reparación, la que de no hacerse; traerá la ruina de la cosa. Y ¿no debe el usufructuario conservar la substancia de la cosa? y si no la devuelve porque, por falta de cuidados de conservación, se ha arruinado, ¿no es responsable? Así se pretende (2). Hay sin duda algo que choca al buen sentido en sostener que nadie debe hacer las reparaciones, á riesgo de dejar que la cosa caiga hecha ruinas. Mas adelante diremos

1 Pothier, *Del derecho de viudedad*, núm. 238.

2 Proudhon, t. 4º, p. 106, núms. 1658 y 1659; Demante, t. 2º, página 527, núm. 449, bis 1.