

que hay un medio de conciliar, si no el rigor de los principios, al menos los textos con el buen sentido, y añadamos con el interés general, obligando al nudo propietario á que haga las reparaciones gruesas. Por el momento, se trata del usufructuario; en cuanto á él, no hay duda alguna bajo el punto de vista de los principios. El no está obligado á hacer las reparaciones de conservación que eran necesarias al abrirse el usufructo; luego, no puede ser responsable de las consecuencias que resultan de esa falta de conservación. El buen sentido está aquí de acuerdo con los principios. En el momento en que el usufructo se abre, era necesario hacer algunas reparaciones. ¿Quién es responsable de esa falta de sostenimiento? Evidentemente que el propietario. Sin embargo, éste se obstina en no hacerlas, invocando el principio jurídico de que el propietario del fundo sirviente, está obligado á sufrir, no á hacer; en seguida las casas caen en ruinas y entonces el nudo propietario vendrá á decir al usufructuario: ¡Tú eres responsable porque no me devuelves la substancia de la cosa! ¿Pero, por culpa de quién no la devuelve? Por culpa del propietario. ¡Qué singular trastorno de los principios y de la equidad, hacer responsable al usufructuario de la negligencia y de la obstinación del propietario! Concluyamos que si el nudo propietario quiere dejar perecer la cosa, debe soportar también la pérdida. Esta es la opinión común (1).

545. El usufructuario no está, pues, obligado á reparaciones sino á contar desde la apertura del usufructo. ¿Y es la apertura de derecho, ó el momento en que le entregan la cosa? La expresion «apertura del usufructo,» de que se sirve el art. 605, puede aplicarse á la apertura de derecho ó á la de hecho; pero el espíritu de la ley no deja ninguna

1 Demolombe, t. 10, p. 504, núm. 572, y las autoridades que él cita. Compárese, Dalloz, *Usufructo*, núm. 523.

duda. El usufructuario está obligado á la reparación porque disfruta; y los gastos de ésta los paga sobre los frutos que percibe. ¿Se concibe que tenga una carga antes de tener los beneficios con los cuales ha de soportarla.

¿Pueden separarse el derecho y la obligación? Se objeta que el derecho al usufructo no data de la toma de posesión sino del día en que se abre el testamento, si se trata de un usufructo legado, y no del día en que el legatario obtiene la entrega. Si la propiedad se adquiere á la muerte del testador, pero este es un derecho abstracto que no permite al legatario percibir los frutos, que por consiguiente, no puede imponerle una carga correctiva al goce. Hay una última consideración que es decisiva porque se apoya en el texto mismo que se invoca contra el usufructuario. Si la falta de atenciones ocasiona una general reparación, el usufructuario está obligado á ella, dice el art. 605; ¿por qué? Todos contestán: Porque ha incurrido en falta. Y ¿puede él haber incurrido en una falta cuando el usufructo está, es cierto, abierto de derecho por la muerte del testador, pero que no estando en posesión el usufructuario, ignora hasta que haya reparaciones, ignora hasta la existencia del legado? Así, pues, cuando ese mismo art. 605 habla de la falta de conservación «desde la apertura del usufructo,» quiere dar á entender la apertura de hecho y no la de derecho (1).

546. Según lo que acabamos de decir, el usufructuario está obligado, por excepción, á las gruesas reparaciones cuando han sido ocasionadas por la falta de reparaciones de conservación desde la apertura del usufructo (art. 605). Esto no es más que la aplicación del principio elemental, según el cual cada uno es responsable de sus faltas. Sigue.

1 Proudhon, t. 3º, p. 103, núms. 1655 y 1656; Demolombe, t. 10, página 489, núm. 554. En sentido contrario, Hennequin, t. 2º, p. 451, y Dalloz, *Usufructo*, núm. 522.

se de aquí, que el usufructuario estará obligado á las gruesas reparaciones en todos los casos en que sean ocasionadas por una falta cualquiera, como si hubiese quebrado las vigas de un piso, cargándolas con un peso excesivo (1). Podría objetarse que éste caso no está previsto por el art. 605, y sigue siendo excepcional esta disposición, no se la puede extender, aún cuando sea por analogía. Nosotros contestamos que la excepción del art. 605 no es más que la aplicación de un principio general de derecho, y tales excepciones pueden y deben extenderse por aplicación analógica de la ley. Si absolutamente se quiere un texto, se le tiene en el art. 1382, que obliga á aquél que por su culpa causa un daño á repararlo. Esta es la regla de la que el art. 605 es una aplicación. La regla es general, universal.

547. La obligación de las reparaciones puede ser muy pesada y exceder al beneficio que el usufructuario saca de su goce. Se pregunta si en este caso el usufructuario puede descargarse de aquella obligación abandonando el usufructo. En principio, el que está obligado personalmente no puede desligarse de la obligación que él ha contraído, aun cuando abandonase á sus acreedores todos sus bienes. Hay, pues, que ver si en el caso, hay un acreedor y un deudor. Hay un caso en el cual la afirmativa no es dudosa; si el usufructuario está obligado á una reparación por su culpa, debe aplicársele el principio general; él está personalmente obligado en virtud de su cuasi-delito; por lo mismo, está obligado á reparar el daño que ha causado, y lo está indefinidamente. Todos están de acuerdo en este punto (2).

Supongamos que las reparaciones hayan venido á ser necesarias por el curso natural de las cosas, sin ninguna cul-

1 Proudhon, t. 4º, p. 70, núm. 1619; p. 105, núm. 1657.

2 Véanse las autoridades en Dalloz, *Usufructo*, núm. 529, y en Aubry y Rau, t. 2º, p. 490, nota 22.

pabilidad del usufructuario. En este caso se distingue. Todos los autores admiten que el usufructuario puede desligarse de la obligación de conservación, abandonando el usufructo, lo que quiere decir que el usufructo volverá al nudo propietario. La opinión general implica que el usufructuario no está personalmente obligado, porque si lo estuviese, no se concibiría el abandono. Sin embargo, la ley dice que el usufructuario está *obligado* á las reparaciones de conservación; y nosotros hemos enseñado, con todos los autores, que ésta es una verdadera obligación, en el sentido, por lo menos, de que el usufructuario puede ser forzado á cumplirla. Queda por saber si se le puede forzar á ello á pesar del abandono que hiciere del usufructo. Pothier enseña, de conformidad con el derecho romano, que el usufructuario no está obligado á reparaciones sino como retenedor de la cosa de que disfruta, que por lo mismo puede descargarse abandonando la cosa. El vínculo que obliga al usufructuario no es, pues, un vínculo personal; está obligado únicamente á causa de la cosa, como lo expresa Pothier; si él cesa de retener la cosa, cesa con esto de estar obligado á mantenerla en buen estado. A contar desde este abandono, el propietario es el que disfruta; ahora bien, la conservación de la cosa es un cargo del usufructo.

¿Qué debe resolverse de las reparaciones que habían venido á ser necesarias en el momento en que el usufructuario hace el abandono del usufructo? Acerca de este punto hay una gran divergencia de opiniones. Pothier no vacila en decidir que el usufructuario puede descargarse de las reparaciones sobrevenidas durante el período de su goce, abandonando el usufructo por el pasado, es decir, que deberá restituir los frutos que ha percibido (1) Nosotros cree-

1 Bugnet sobre Pothier, t. 6º, p. 414, nota 2.

mos que esta opinión debe seguirse todavía bajo el imperio del código. Ella se deduce lógicamente del principio que todos los autores admiten, que el usufructuario no está obligado personalmente, y que no lo está sino á causa de la cosa; si él abandona esta cosa con todos los frutos que de ella ha sacado, la causa de su obligación cesa, y cesando ésta el efecto debe también cesar. No obstante, hay alguna duda. El proverbio no recibe aplicación á los efectos ya producidos. Ahora bien, en el caso de que se trata, estaba tan bien producido el efecto, que el usufructuario podía ser demandado ante los tribunales y constreñido á cumplir la obligación que la ley le impone. Hay una respuesta á la objeción, y es perentoria. Si, el usufructuario podía ser perseguido, pero podía serlo no como deudor personal, porque no lo es; luego no podía ser demandado sino á causa de la cosa que él retiene, si él la abandona falta la base de la acción que pertenece al nudo propietario. Hay que agregar, como lo expresa Pothier, que las reparaciones son una carga de los frutos; si el usufructuario abandona éstos, la obligación de mantener la cosa no tiene ya razón de ser. Por esto es que los autores que sostienen la opinión contraria se sienten embarazados para precisar la causa jurídica de la obligación de la cual el usufructuario, según ellos, puede descargarse. Uno dice que el usufructuario está obligado en virtud de un cuasi-contrato. Un cuasi contrato se forma sin concurso de consentimiento, pero el hecho que lo origina se asimila á un contrato; luego en los cuasi-contratos tanto como en los contratos existe un deudor personal. Ahora bien, acabamos de decir que por asentimiento de todos los autores, el usufructuario no es deudor personal, lo que decide la cuestión en su favor. Por esto Demolombe no se atreve á afirmar que el usufructuario esté obligado por un cuasi-contrato; él dice que el usufructuario, al

aceptar el usufructo, se obliga á hacer las reparaciones por una «especie de cuasi-contrato» (1). Esta es una fuente de obligaciones que el código ignora: existen los cuasi-contratos, pero no conocemos «especies de cuasi-contratos.» Desterramos los vanos sonidos de palabras de una ciencia que es lógica por excelencia.

548. El art. 605 dice que «las gruesas reparaciones permanecen á cargo del propietario.» ¿Cómo debe entenderse esta disposición? ¿Quiere decir esto que el usufructuario tiene una acción contra el nudo propietario para obligarlo á hacer las reparaciones? Si pudiera resolverse la cuestión conforme al rigor de los principios, tales como los profesaban los juriconsultos romanos, tales como Pothier los enseña, habría que decidir, sin duda alguna, que el nudo propietario no puede ser forzado á hacer las gruesas reparaciones. En efecto, el usufructo es una servidumbre; ahora bien, el propietario del fundo sirviente está obligado á soportar ó á no hacer; jamás lo está á hacer. Esto es decisivo: el usufructuario es propietario del fundo sirviente, luego únicamente está obligado á dejar disfrutar al usufructuario y no á ejecutar, sea lo que fuere. La jurisprudencia es de este sentir así como la mayor parte de los autores (2). Nosotros creemos que esta opinión es contraria al texto preciso de la ley, es que debe hacer que se rechace, aunque esté fundada en los verdaderos principios.

El art. 603 es formal. Decir que «las gruesas reparaciones quedan á cargo del propietario, equivale á decir que debe reportarlas; si no debiera reportarlas, no habría carga.» Hé aquí el sentido literal de la ley. ¿Acaso la expresión

1 Demolombe, t. 10, p. 516, núm. 579.

2 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. 2º, p. 506, nota 2, y en Dalloz, *Usufructo*, núm. 531. Debe agregarse una sentencia de Tolosa, de 7 de Febrero de 1865 (Dalloz, 1866, 2, 19), y de Lieja, de 30 de Junio de 1841 (*Pasierisja*, 1841, 2, 300).

á cargo tiene otro sentido en derecho? La expresión la encontramos en el art. 664, en el título de las *Servidumbres*; allí se dice que cuando los pisos de una casa pertenecen á diversos propietarios, las paredes gruesas y el techo están á *cargo* de todos; en este caso, está fuera de duda que cada uno de los co-proprietarios puede ser forzado á reparar las paredes gruesas y el techo. ¿Por qué las palabras á *cargo* habrán de tener en el art. 605 otro sentido que en el 664? No es el único. El art. 655, siempre en el título de las *Servidumbres*, dice que la reparación y la reconstrucción de la pared medianera están á *cargo* de todos los que en ella tienen derecho; y no se disputa que esto quiera decir que todos están obligados á soportar los gastos de estas reparaciones. El art. 682, todavía en el título de las *Servidumbres*, dice que el propietario enlavado puede pedir un paso por los fundos de sus vecinos, *con cargo* de una indemnización; lo que quiere decir que debe pagarla. Así pues, esta expresión tiene en el código el sentido que tiene en el lenguaje ordinario: implica una obligación. ¿Existen motivos para admitir que en el art. 605 tenga una significación excepcional, que diga lo contrario de lo que ella quiere decir? Porque tal es lo que se sostiene: la ley dice que las reparaciones son á cargo del propietario, y los intérpretes le hacen decir que no son á su cargo.

Nada tan débil como lo que se alega en apoyo de esta singular interpretación. El artículo establece que estas reparaciones gruesas *permanecen* á cargo del nudo propietario. Esto significa, se dice, que siguen siendo después de la constitución del usufructo lo que eran antes, una carga de la propiedad, en el sentido de que el propietario, á su albedrío, puede ó no hacerlas. Nosotros preguntamos si alguna vez un jurisconsulto ha dicho que el propietario tenga cargas. ¿Y permite el buen sentido que se diga que las

gruesas reparaciones son una carga para el propietario, cuando éste es libre de no hacerlas? Hay otra explicación igualmente extraña. El código dice: las gruesas reparaciones quedan á cargo del propietario. Esto significa, se dice, que el usufructuario no debe hacerlas. Si tal es el sentido de esa disposición, era perfectamente inútil, porque el legislador acababa de decir que el usufructuario no está «obligado más que á las reparaciones de conservación,» lo que ciertamente significa que no lo está á soportar otras reparaciones. De nuevo volveremos á preguntar si un jurisconsulto puede admitir que en un primer inciso la ley diga: el usufructuario no está obligado á las gruesas reparaciones, y que repita lo mismo en el segundo. Se insiste, y para salir de apuros se pretende que el código no trata de las obligaciones del nudo propietario, que su único objeto es determinar las obligaciones del usufructuario. Si esto es así, ¿por qué el código habla del nudo propietario? Es inaudito que, queriendo decidir que el usufructuario no está obligado á las gruesas reparaciones, el legislador exprese su pensamiento diciendo que tales reparaciones son á cargo del propietario. ¿No era más sencillo decir: el usufructuario debe hacer las reparaciones de conservación, y no está obligado á las gruesas reparaciones? En lugar de esto el legislador dice en un primer inciso: el usufructuario no está obligado más que á las reparaciones de conservación. Después; en un segundo inciso, habla del propietario y dice que las gruesas reparaciones quedan á su cargo. ¿No equivale esto á declarar con bastante claridad que las reparaciones se dividan entre el propietario y el usufructuario, lo mismo que uno y otro contribuyen á ciertas cargas que pesan á la vez sobre la nuda propiedad y sobre el usufructo?

Quando la ley es clara, el intérprete no tiene derecho á obscurecerla, para venir á parar en hacerle decir lo con-