

trario de lo que de ella dice. Hay aún otro texto igualmente decisivo. El art. 607 dice que el propietario no está obligado á reedificar lo que se ha caído de viejo ó lo que ha sido destruido por caso fortuito. Si como se pretende, el nudo propietario jamás está obligado á hacer, si el art. 605 significa que no puede ser forzado á hacer las gruesas reparaciones, entonces es todavía más evidente que no está obligado á reedificar lo que se cae de puro viejo ó lo que perece por accidente; y por lo tanto, el art. 607 ya no tiene sentido en lo concerniente al nudo propietario. En efecto, de nuevo preguntamos á todo jurisconsulto: ¿se concibe que en un primer artículo el legislador diga: el nudo propietario jamás está obligado á hacer; y en seguida que añada que el nudo propietario no está obligado á reedificar? Síguese de aquí que el objeto del art. 607 no es aplicar una regla, el objeto es derogar una; es una excepción, y toda excepción implica una regla contraria á lo que se dice en la disposición excepcional. Ahora bien, el artículo dice que el propietario no está obligado á reedificar, luego está obligado á hacer, y ¿á hacer qué? las gruesas reparaciones de que acaba de tratarse en los arts. 605 y 606.

Hay una objeción muy seria contra la opinión que estamos sosteniendo. El art. 600 dice que el usufructuario toma las cosas en el estado en que se encuentran. Esto equivale á decir que al abrirse el usufructo él no tiene ninguna acción contra el nudo propietario para forzarlo á que haga las reparaciones que fuesen necesarias: hé aquí la aplicación del principio romano en virtud del cual el propietario del fundo sirviente jamás está obligado á hacer. Se concibe que después de haber dicho en el art. 600 que el nudo propietario no está obligado á hacer, el legislador diga en el 605 que si lo está. En nuestra opinión, el art. 607 deroga los principios romanos; hay que entender el art. 600 en el

mismo sentido. En otros términos, no se trata de las gruesas reparaciones, porque éstas están regidas por el art. 605. En el art. 600, no se trata más que de las reparaciones que el usufructuario está obligado á hacer, es decir de la conservación, y el objeto del artículo es prevenir las dificultades que pudieran surgir al terminar el usufructo sobre las reparaciones que el usufructuario hubiese descuidado hacer, es decir, las reparaciones de conservación. A este efecto, la ley quiere que se forme un estado de los bienes; si está comprobado que los bienes se hallan en un mal estado al comenzar el usufructo, el usufructuario los devolverá en mal estado. El texto no puede aplicarse á las gruesas reparaciones, supuesto que el usufructuario no está obligado á ellas. Llegamos á esta conclusión que no es lógica, pero que resulta de la ley. Si hay que hacer reparaciones de conservación al abrirse el usufructo, el usufructuario no tiene ninguna acción por este capítulo contra el nudo propietario; pero si la falta de reparaciones hace necesaria una gruesa reparación, el nudo propietario deberá hacerla; y aun estaría obligado á hacerla, si ya fuese necesaria en el momento en que se abre el usufructo. Esto es inconsecuente. Supuesto que el legislador se separaba de los principios en lo concerniente á las gruesas reparaciones, podía y debía también apartarse de aquéllos, respecto á las reparaciones de conservación. De todos modos, en nuestra opinión, no se dejan caer las cosas en ruina; es cierto que las reparaciones de conservación que eran necesarias al abrirse el usufructo, no deben hacerse por nadie, pero si la falta de conservación conduce á una gruesa reparación, el propietario deberá hacerla, y por consiguiente, se asegura, al menos, la conservación de la cosa (1).

1 Compárese, Mourlon *Repeticiones*, p. 720, nota; Delvincourt, tomo 1º, p. 150, nota 8.

549. La opinión general suscita muchas dificultades en la aplicación, y la solución que se les da no siempre está de acuerdo con el principio de donde se parte. Si el nudo propietario hace las gruesas reparaciones, el usufructuario no puede reclamar indemnización por falta de goce mientras duren las reparaciones. Esto no era preciso decirlo, supuesto que el nudo propietario, si no está obligado á hacer las grandes reparaciones, tiene al menos el derecho para hacerlas, puesto que el art. 605 declara que quedan á su cargo (1). ¿El nudo propietario que hace las reparaciones puede reclamar del usufructuario el interés de sus gastos? Si está obligado á hacer aquéllas, evidentemente que nó. Si no está obligado, hay dudas. Pothier decide que el usufructuario de ninguna manera debe contribuir á tales gastos, supuesto que tales reparaciones no están á su cargo. Pero ¿no podría decirse que el nudo propietario tampoco debe hacerlas, y que aprovechando la reparación á ambos, justo es que contribuyan, uno por el capital otro por los réditos? (2).

550. ¿Si el usufructuario hace las reparaciones, tiene un recurso contra el nudo propietario. En nuestra opinión, la afirmativa es evidente, supuesto que paga la deuda del nudo propietario. En la opinión general, hay duda. Se decide generalmente que el usufructuario tiene un recurso. Pero ¿fundado en qué? Los autores contestan que hay gestión de negocios. Esto es inadmisibile; porque la gestión de negocios supone que el dueño habría hecho él mismo lo que el gerente hace por él. Ahora bien, en el caso que nos ocupa, lejos de querer hacer las reparaciones se rehusa á ello. ¿Puede imponérsele una obligación por trabajos que

1 Proudhon, t. 4º, p. 173, núm. 1723.

2 Véanse las diversas opiniones en Demolombe, t. 10, p. 544, número 596.

él no ha querido hacer y que no está obligado á hacer? En vano buscamos un principio que justifique semejante acción. Se invoca la equidad (1). Es cierto que la equidad da lugar á una acción en provecho de aquél que gestiona negocios de tercero aun á pesar de éste (2). Pero esto se supone que se hace el negocio del tercero pagando, por ejemplo, lo que debe. Ahora bien, el nudo propietario no debe, en la opinión común; en vano se dice que él se enriquece á expensas del usufructuario; él contestará que lejos de enriquecerse, está obligado á pagar al usufructuario una indemnización por gastos que él no quería hacer; ¿podrían arruinarlo al enriquecerlo de esa suerte! Hay otra objeción á la que no se da respuesta satisfactoria. El nudo propietario, se dice, no está obligado á hacer las gruesas reparaciones; no obstante, él debe pagarlas si el usufructuario las hace. Hé aquí por segunda vez una lógica singular. ¿No equivale esto á obligarlo indirectamente á que soporte un gasto que directamente no se podría forzarlo á hacer? ¿Y cómo permitir que se haga indirectamente lo que no se permite directamente? Hay que ser consecuente: si el usufructuario tiene acción por los gastos de reparación, debe tenerla por las reparaciones mismas. La jurisprudencia y la doctrina consagran, no obstante, estas inconsecuencias (3). Nueva dificultad. ¿Cuándo puede el usufructuario reclamar esa indemnización? Se contesta que al terminar el usufructo, porque si el usufructuario pudiera proceder inmediatamente, tendría un medio indirecto de forzar al nudo propietario á ha-

1 Demante, t. 2º, p. 531, núm. 449, bis 6º; Demolombe, t. 10, página 538, número 591.

2 Se la llama acción *de in rem verso*. Volveremos á tratar de esto en el título de los *Quasi-contratos*.

3 Véanse las autoridades en Dalloz, *Usufructo*, núm. 537. En sentido contrario, Bugnet sobre Pothier, t. 6º, p. 488, nota 2.

cer las reparaciones (1). ¿Pero ese medio indirecto no es el mismo, obre el usufructuario hoy ú obre mañana? ¿Y además no se echa en olvido que la acción descansa en la equidad? Si la nuda propiedad aumenta de valor á causa de las reparaciones ¿no es equitativo que el nudo propietario abone inmediatamente en cuenta el acrecimiento al usufructuario?

Por último, se pregunta ¿cuál es la indemnización á que tiene derecho el usufructuario? Uno dice que el gasto (2), otro, que el aumento de valor (3), un tercero, da la elección al propietario (4). Esta gran divergencia en la aplicación del principio ¿no probaría que el principio no es muy seguro? Si la acción no tiene otra base que no sea la equidad, la decisión es muy sencilla: debe limitarse la indemnización al provecho que el nudo propietario obtiene de las reparaciones, teniendo en cuenta, como lo expresa Demante en la circunstancia de que el propietario quizás no había hecho tales reparaciones. Como él no es deudor, no se le puede obligar á que pague el gasto; en cuanto á darle la elección, esto no podría hacerse sino en virtud de una disposición formal de la ley.

IV. De la excepción prevista por el art. 607.

551. Según los términos del art. 607, «ni el propietario, ni el usufructuario están obligados á reedificar lo que ha venido al suelo por injuria del tiempo, ó lo que se ha destruido por caso fortuito.» Esta disposición, se dice, no

1 La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo. Véase, Demolombe, t. 10, p. 541, núm. 592, y las sentencias en Dalloz, *Usufructo*, núm. 532, 1º, y 576.

2 Proudhon, t. 4º, p. 143, núm. 1694. Colmar, 18 de Marzo de 1853 (Dalloz, 1853, 2, 131).

3 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, t. 2º, p. 132, núm. 201; Tolosa, 9 de Febrero de 1865 (Dalloz, 1866, 2, 19).

4 Demolombe; t. 10, p. 543, núm. 593.

tiene sentido, y debe borrarse del código (1). Cosa grave es acusar al legislador de haber hecho una ley que carece de sentido, y el intérprete no debe borrar á la ligera lo que ha escrito el legislador. A nuestro juicio, el reproche debe redargüirse contra los intérpretes; hallan el art. 607 inexplicable porque no se ajusta á su doctrina. Esto nos parece evidente en lo que se refiere al propietario.

¿Qué dice el art. 607? El propietario no está obligado á reedificar lo que viene al suelo por vetustez ó lo que se destruye por caso fortuito. Esta disposición supone que hay casos en que el propietario está obligado á hacer reconstrucciones. Hay más, ella implica que estos casos forman una regla general que la ley deroga, cuando una cosa se arruina por vieja ó perece por caso fortuito. ¿Cuál es esa regla á la que hace excepción el art. 607? En la opinión común, la regla es que el nudo propietario jamás está obligado á reparar ni á reconstruir, sea lo que fuere. Si esto es verdad, es claro que el art. 607 no tiene ningún sentido; habría que decir más, y es que es absurdo; porque se hace decir al legislador que el nudo propietario jamás está obligado á hacer, notablemente á reconstruir, y en seguida, que por excepción no está obligado á reedificar lo que cae en ruina por viejo ó se destruye por caso fortuito. ¿Se puede imputar semejante absurdo á un legislador? Dijimos que los intérpretes son los que lo han imaginado. La ley dice, al contrario, que las gruesas reparaciones están á cargo del nudo propietario (art. 605); éste es la regla á la cual el artículo 607 impone dos excepciones: si la cosa se cae por vieja, ó si un caso fortuito la destruye, el nudo propietario no estará obligado á esta gran reparación. Se objeta que nuestra interpretación conduce á otro absurdo, y es que ja-

1 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, t. 2º, p. 134, núms. 204 y 205. Demolombe, t. 10, p. 533, núm. 588; Mourlon, *Repeticiones*, t. 1º, página 722.

más estará obligado el nudo propietario á una gruesa reparación; porque ¿en qué circunstancias se hacen necesarias dichas reparaciones? Precisamente por los años ó en caso de accidente. A los que hacen esta objeción los remitimos á los carpinteros y albañiles, que enseñarán á los mejores juriconsultos que por mucho tiempo pueden hacerse gruesas reparaciones á un edificio antes de que se caiga por la acción del tiempo, y que dichas reparaciones se hacen necesarias por el efecto de los años que todo lo gasta, sin que deba suponerse un caso fortuito.

El art. 67 dice que el *usufructuario* no está obligado á *reedificar* lo que se ha caído por los años ó lo que ha perecido por caso fortuito. Esta disposición, dicen que no tiene sentido, porque el usufructuario jamás está obligado á *reedificar*; luego no hay lugar á exceptuar en su favor por los casos en que la cosa se cae por las dos mencionadas causas. A decir verdad, no hay más que una inexactitud de redacción que proviene de que el legislador ha reunido en una misma disposición al propietario que no está obligado sino á las grandes reparaciones, y al usufructuario que sólo lo está por las de mera conservación, y por consiguiente, se ha servido de la expresión *reedificar* para uno y otro. Esta expresión conviene al nudo propietario en la opinión que estamos profesando; ya no conviene al usufructuario, porque éste no está obligado á reconstruir sino cuando la reconstrucción se hace necesaria por su culpa, y en este caso no puede ser cuestión de una excepción fundada en la vetustez ó el caso fortuito. ¿Quiere decir esto que el artículo 607 no tenga sentido? El usufructuario está obligado á las reparaciones de conservación, porque éstas las ocasiona el usufructo. Y si un caso fortuito las hace necesarias, el usufructuario no está obligado á hacerlas; el caso fortuito recae en la propiedad, luego en el nudo propietario y en el

usufructuario; por lo tanto la carga debe repartirse entre ellos, y si no se ponen de acuerdo, uno y otro sufrirán, el nudo propietario en cuanto al fundo, y el usufructuario en cuanto al goce de sus derechos. Lo mismo pasa con la vetustez. El usufructuario debe hacer las reparaciones de conservación; pero si por efecto del tiempo que todo lo destruye, la cosa cae en ruinas, el usufructuario queda exento de toda obligación. Del mismo modo, si él recibe las cosas en pésimo estado, gastadas ya por el tiempo, y si se caen de viejas, él no será responsable; porque la falta de reparaciones, si él ha contribuido á la destrucción de la cosa, es anterior á la apertura de sus derechos de usufructo (1).

FIN DEL TOMO SEXTO.



1 Compárese, Aubry y Rau, t. 2º, p. 498, nota 19; Genty, *Del usufructo*, p. 180, núm. 220. Sentencia de denegada apelación, de 10 de Diciembre de 1828 (Daloz, *Usufructo*, núm. 523, 1º).