

duda que no faltan las diferencias, y vamos á señalarlas; pero como las diferencias vienen á parar en dar al enfiteuta un derecho más extenso que al usufructuario, se puede razonar por analogía, ó por mejor decir *á fortiori*, como la corte de casación lo hace en la sentencia de 1853.

En Bélgica, el vacío que presenta la legislación francesa se ha colmado, en lo concerniente á los derechos de sucesión, por la ley de 27 de Diciembre de 1817 (art. 11, párrafos A y C). Esta ley distingue las propiedades inmobiliarias de las rentas enfiteúticás; las primeras están gravadas con el derecho de sucesión en razón de su valor venal en el día del fallecimiento, mientras que las rentas enfiteúticás se evalúan en razón de un capital formado veinte veces de la renta. Se ha fallado que la ley se aplica á la enfiteusis temporal, la única que puede hacerse legal desde la abolición de la enfiteusis perpetua (1).

§ III.—La ENFITEUSIS Y EL ARRENDAMIENTO.

353. Lo que acabamos de decir prueba que es muy importante no confundir la enfiteusis con el arrendamiento. Se sabe que es vieja la controversia sobre el punto de saber si el contrato enfiteúticó es un arrendamiento ó una venta. Parece al contrato de alquiler, en que el precio del goce del enfiteuta consiste en una renta anual como el precio del goce del arrendatario ó inquilino. Pero los derechos del enfiteuta son mucho más extensos que los del tomador. Este no es más que un simple detentor, no tiene acciones reales ni posesorias; en derecho es un derecho de crédito, derecho mobiliario, y por lo tanto no susceptible de hipoteca. Mientras que el enfiteuta tiene las acciones reales y posesorias, su derecho es real, inmobiliario y puede ser hipotecado. Hé aquí por qué otros jurisconsultos

1 Sentencia de denegada apelación de la corte de casación de Bélgica, 13 de Marzo de 1854 (*Pasicrisja*, 1854, 1, 189).

tos asimilaban la enfiteusis con la venta; pero si los derechos del enfiteuta se parecen á los del comprador. hay, no obstante, diferencias radicales. El vendedor cesa de ser propietario, transmite su derecho al comprador, por lo que hay una transmisión de propiedad, mientras que en la enfiteusis el arrendador sigue siendo propietario y no transmite al tomador más que un derecho real. Por extensos que sean los derechos del enfiteuta, él no es propietario, no tiene el derecho de abusar de lo que pertenece al dueño, él puede enagenar é hipotecar; pero lo que se enagena ó grava con hipoteca no es el inmueble sino su derecho enfiteúticó; por esto es que todos los actos de disposición que hace son temporales, así como su propio derecho. Así, pues, el emperador Zenón ha tenido razón para decidir que el contrato enfiteúticó no es un arrendamiento ni una venta, sino un contrato de una naturaleza particular (1).

354. El emperador tenía razón en derecho, pero de hecho la dificultad subsiste. Que haya diferencias esenciales entre la enfiteusis, los contratos de venta y de arrendamiento, no tiene duda; pero también hay analogías. Por lo mismo puede ser dudoso que las partes hayan querido celebrar un arrendamiento, una venta ó una enfiteusis. Si las escrituras se redactaran con precisión, ahorrarían litigios; por desgracia las escrituras se formulan con tal negligencia que en lugar de prevenir los pleitos, los originan. Era el caso que en una escritura las partes habían calificado el acto de venta, por lo menos el redactor del escrito se había servido de ese término; pero las cláusulas de la escritura eran las de una enfiteusis; la duración del goce cedido estaba fijada en ciento un años, el cesionario debía pagar una renta anual; había, dice la sentencia, translación del dominio útil en provecho del tomador, es

1 L. I, c. IV, 6 (de jure emphyteutico).

decir, enfiteusis. Este lenguaje es también inexacto; pero la sentencia data de 1819 (1), y todavía hoy se encuentra esta doctrina anticuada de un dominio útil en algunas decisiones jurídicas.

La dificultad es mucho mayor cuando se trata de distinguir la enfiteusis del arrendamiento. Aquí las partes contrayentes tienen interés en disfrazar su pensamiento: si su contrato puede pasar por un arrendamiento, no pagarán más que el derecho correspondiente, mientras que se les someterá á un derecho de mutación si el contrato es una enfiteusis. ¿Por medio de qué caracteres se distinguirán los arrendamientos llamados enfiteúticos de los ordinarios? La cuestión no ha cesado de preocupar á los jurisconsultos, y cosa singular, los mejores se han engañado. Si escuchamos á Cujas, el carácter distintivo de los dos contratos consistiría en su duración; la enfiteusis, dice él, es perpetua, ó al menos contraída por plazo largo, mientras que el arrendamiento casi no pasa de un lustro (2). Hay algo de cierto en esta observación, en el sentido de que la duración habitual de los arrendamientos es de nueve años en nuestros usos modernos, mientras que los contratos enfiteúticos se hacen comunmente por un siglo. Esta diferencia de hechos ha llegado á ser una diferencia legal en virtud de la ley de 1824, por cuyos términos la enfiteusis no puede establecerse por un término nuevo de veinte años (arts. 2 y 17). Pero esto no resuelve la dificultad. Los arrendamientos ordinarios pueden hacerse á largos plazos; luego puede haber un arrendamiento de noventa y nueve años, así como puede haber una enfiteusis de la misma duración; ya hemos citado ejemplos y vamos á citar aún otro más. He aquí, pues, que este carác-

1 Bruselas, 7 de Julio de 1819 (*Pasicrisia*, 1819, p. 419).

2 Cujas sobre la ley 74, Dig. "de rei vindic."

ter no puede servir para distinguir la enfiteusis del arrendamiento.

Domat dice que la enfiteusis se distingue de los arrendamientos por dos caracteres "esenciales" que son los "fundamentos" de las reglas propias para la enfiteusis; el primero es la perpetuidad, el segundo es la translación de una especie de propiedad (1). En nuestros días ya no pue-

1 Domat, "Leyes civiles," lib. I, tít. IV, sec. X, núm. 3.

de hablarse de perpetuidad, puesto que nuestras leyes proscriben la enfiteusis perpetua. Ya en el antiguo derecho, la doctrina de Domat era inexacta; él mismo confiesa que había arrendamientos enfiteúticos que no eran perpetuos, sino únicamente por largos plazos, como por cien ó noventa y nueve años. Esta falta de precisión asombra: si hay enfiteusis temporales, ¿cómo puede hacerse de la perpetuidad un carácter *esencial* del contrato enfiteútico? Queda la translación de una *especie de propiedad*. He aquí una expresión muy vaga: ¿es esto lo que Cujas y Doneau llaman un *cuasi dominio*? (núms. 344, 348). En tal caso, no hay translación de perpetuidad, sino únicamente un goce muy extenso. ¿Es el *dominio útil*? Domat reproduce esta doctrina tradicional, verdadera en la edad media, inexacta según el derecho romano, inadmisibile en el derecho moderno. Una cosa sí es cierta en la doctrina de Domat, y es que los derechos del enfiteuta se asemejan á los derechos del propietario más bien que á los del arrendatario. Si la escritura determina los derechos del enfiteuta, fácil será distinguir la enfiteusis del arrendamiento; basta para esto una sola palabra, porque la diferencia esencial consiste en que el enfiteuta tiene un derecho real y el tomador sólo tiene un derecho de crédito.

355. Muchas veces se ha presentado la cuestión ante la corte de casación, y las decisiones casi siempre se han motivado de modo diferente. Una sentencia del año VII cita

las leyes romanas; de lo que resulta, dice esa sentencia, que el arrendamiento enfiteutico es la enagenación del *dominio útil*, con reserva del *dominio directo*, y que el enfiteuta se vuelve propietario del predio (1). El error es evidente, y nosotros acabamos de señalarlo. Tratábase de un arrendamiento, porque se había estipulado que cuando el arrendador llegare á vender, el tomador no podría ser expulsado de la finca: lo que era decisivo, pero la corte se engañaba al insistir en que el arrendador seguía siendo propietario, porque el que da en enfiteusis permanece por siempre propietario.

La misma distinción del dominio directo y del dominio útil está reproducida en una sentencia de 1822 (2). En el caso que se discutía, no era dudoso que el arrendamiento fuese enfiteutico. El primer juez, confundiendo el arrendamiento ordinario con la enfiteusis, había negado al enfiteuta las acciones posesorias. Esto era un error evidente; pero la corte suprema también se engañó al motivar su decisión en un pretendido dominio útil perteneciente al enfiteuta. Ciertamente que el usufructuario no tiene dominio útil; en cierto sentido, hasta es poseedor precario como el enfiteuta, lo que no impide que uno y otro tengan las acciones posesorias.

Como la dificultad se presenta día por día, la corte de casación ha creído que debía decidir en principio la cuestión de saber cuáles son los caracteres por los que puede reconocerse la enfiteusis. Se lee en una sentencia de 1857 que la enfiteusis se manifiesta por los caracteres siguientes: "la prolongada duración del goce, el derecho de disponer de una manera casi absoluta del inmueble concedi-

1 Sentencia de casación, 23 nivoso, año VII (Daloz, "Arrend. enft." núm. 7, 1°).

2 Sentencia de casación, de 6 de Junio de 1822 (Daloz, *Acción posesoria*, núm. 534).

do, lo módico de la renta convenida y la obligación para el enfiteuta de reportar el gasto que puedan acarrear las mejoras que han sido previstas" (1). Acabamos de decir que la duración del goce no distingue la enfiteusis del arrendamiento; al hacer de la larga duración un carácter distintivo de la enfiteusis, la corte de casación olvidaba, que según su jurisprudencia, un arrendamiento de noventa y nueve años no deja de ser un arrendamiento ordinario. ¿Es cierto que el enfiteuta tiene el poder casi absoluto de disponer del predio enfiteutico? El puede disponer de su derecho de enfiteusis: el usufructuario tiene el mismo derecho; hay más, el tomador puede también ceder un arrendamiento. Sin duda que los derechos del enfiteuta son más considerables que los del tomador, pero no consisten, como dice la corte, en disponer del inmueble dado en enfiteusis; el predio sigue siendo propiedad del arrendador, él solo puede disponer de aquél, el enfiteuta no puede disponer más que de su derecho de enfiteusis. En cuanto al tercer carácter concerniente á las mejoras, tampoco es esencial, el enfiteuta no tiene obligación de mejorar, y en cambio el tomador sí puede verse obligado por ese arrendamiento. Síguese de aquí que el último carácter enumerado por la corte de casación carece igualmente de exactitud; la renta era módica cuando el enfiteuta tenía que mejorar; hoy que se dan tierras cultivadas en enfiteusis, el canon casi no difiere del precio del arrendamiento.

Hay otra sentencia doctrinal que se acerca más á la verdad. "La enfiteusis, dice la corte, difiere del arrendamiento por plazo largo en que transmite en *derecho real* sobre el predio, un cuasi-dominio que permite disponer de él de una manera casi absoluta, y que es muy diferen-

1 Sentencia de denegada apelación, de 24 de Agosto de 1857 (Daloz, 1857, 1, 326).

te del derecho con que reviste al arrendatario el simple arrendamiento." Estos son los verdaderos principios, el enfiteuta tiene un derecho real, mientras que el arrendatario sólo tiene un derecho de crédito. La corte no dice cuál es el derecho del arrendatario, nosotros diremos en el título del "Arrendamiento" que aquella no acepta la teoría de Troplong sobre la realidad de este derecho. Nosotros aceptamos también la expresión de *cuasi-dominio* de que se sirve la corte para calificar los derechos del enfiteuta; viene de Cujas y de Doneau, y contradice el sistema de la división de la propiedad que acabamos de combatir. "La enfiteusis, continúa la corte, tiene por objeto mejorar el predio más bien que asegurar la percepción regular de los productos, y se manifiesta, no siempre, pero á lo más comunmente, por lo módico del censo" (1). Es demasiado decir que la enfiteusis tenga por objeto mejorar el predio. Según la ley belga, esto es evidente; el enfiteuta no está ya obligado á mejorar, únicamente tiene derecho á ello. Ya en la antigua jurisprudencia, el mejoramiento no era un carácter distintivo de la enfiteusis, puesto que se daban en arrendamiento enfiteútico predios en plena producción.

356. La aplicación de estos principios tiene sus dificultades, porque tienen, como los ha formulado la corte de casación, algo de vago y hasta de inexacto. Ya hemos hablado del decreto de 23 nivoso, año VII (núm. 355); el carácter del contrato poco dudoso era. Lo mismopasa, con un caso fallado por la corte de Bruselas. Las partes habían dado á su contrato el nombre de *ohyns*, con el cual se designaba en otros tiempos la enfiteusis; el arrendamiento se había celebrado por noventa y nueve años, daba al arrendatario el poder de cambiar las tierras en bos-

1 Sentencia de denegada apelación, de 21 de Noviembre de 1861 (Daloz, 1861, 1, 444).

que sin el consentimiento del capitulo: cláusula que marca un goce más extenso que el del arrendatario (1).

Vamos á ver un caso singular en el cual, á nuestro juicio, no había ni arrendamiento ni enfiteusis. La ciudad de París concedió por setenta años el goce de un terreno con la obligación por parte del concesionario de levantar en él un mercado cuya propiedad obtendría al terminar el contrato. Este acto se calificaba de enfiteusis; como caución entregóse al tesoro la cantidad de 100,000 francos. La corte de París resolvió que no había fianza, y por consiguiente, tampoco privilegio, porque el contrato establecía una enfiteusis, es decir un derecho real inmobiliario. Encontrábase, en efecto, los caracteres usuales de la enfiteusis: obligación de mejorar y de soportar todas las obligaciones, todos los impuestos, y goce por largo plazo. Pero faltaba uno: el pago de una renta. La corte de París creyó que el canon enfiteútico tenía su origen en las ideas del feudalismo: la lectura de cualquiera de las leyes romanas sobre la enfiteusis la habría convencido de su error. Por una extraña contradicción, la corte resucitó una preocupación feudal, al juzgar que el contrato enfiteútico enajenar temporalmente el *dominio* (2). De cualquiera manera que sea, sin renta no hay enfiteusis (núm. 347). El contrato era, pues, innominado. ¿Engendraba un derecho real? Se podía admitir esto por vía de analogía; en efecto, el contrato tenía más semejanzas con una enfiteusis y un usufruto que con un arrendamiento. Poco importa que el código civil no mencione el derecho real; en otro lugar de esta obra (t. VI, núm. 84) hemos dicho que el propietario puede otorgar en su predio el derecho real que tenga por conveniente.

1 Bruselas, 11 de Febrero de 1819 (*Pasicrisia*, 1819, p. 305).

2 París, 3 de Febrero de 1836 (Daloz, "Arrendamiento enfiteútico," núm. 7, 4°).

357. Esto así lo ha resuelto la misma corte de casación en el caso siguiente. Una comuna da en arrendamiento una tierra de pasto por un plazo de ochenta años, mediante un censo módico, con la obligación de efectuar construcciones, plantíos, desmonte y otras mejoras que deberán quedar á favor del arrendador al espirar el arrendamiento, y con la obligación para el tomador de soportar todas las cargas de la propiedad. ¿Era esto un arrendamiento ó una enfiteusis? Es muy dudosa la cuestión ¿No podrían estipularse todas esas cláusulas en un arrendamiento ordinario? El contrato no decía que el tomador tuviera un derecho real, ni le daba el de hipotecar, que es el único distintivo de la enfiteusis. Aun suponiendo que fuese una enfiteusis, surgía la cuestión de saber si el código mantenía este derecho. El código no dice una sola palabra. No importa dice la corte; él permite que se confiera un derecho de goce sobre los bienes (art. 542), sin determinar ni restringir las condiciones ó la extensión del derecho que pueda otorgarse. El artículo 543 que la corte invoca no es decisivo, porque puede sostenerse que por derecho de goce la ley quiere dar á entender el usufruto, pues los principios generales no dejan duda alguna sobre el poder del propietario para desmembrar su derecho á discreción.

358. Una comuna concede á un particular en virtud de real ordenanza, el goce de un inmueble consistente en un estanque. La concesión otorgada por setenta años, es calificada de arrendamiento. El tomador se obliga á ejecutar ciertos trabajos con el fin de mejorar la propiedad y de cambiar su explotación, sin que pudiera reclamar nada al término del goce. Una sentencia de la corte de Nîmes resolvió que dicho contrato desmembraba la propiedad trasladando al tomador el dominio útil por toda la duración del arrendamiento. La corte de casación desechó el recurso, por motivo de que la corte de apelación no ha-

bía hecho más que usar del derecho soberano que le correspondía para investigar y declarar la voluntad de las partes, y que ella, por lo demás, no había desconocido los caracteres que distinguen el arrendamiento enfiteutico del ordinario (1). La dificultad se reduce á esto: ¿hay desmembramiento de la propiedad, es decir, un derecho real inmobiliario? Las cláusulas de la escritura que hemos citado nada dicen de los derechos del tomador; por lo mismo, es muy difícil decidir que la voluntad de las partes era desmembrar la propiedad. Cuando las partes califican el contrato de arrendamiento, cuando no imponen al tomador ninguna obligación que no sea compatible con el alquiler ordinario, cuando no le otorgan ningún derecho que se exceda de los derechos de un arrendatario, no vemos en qué puede fundarse para calificar el contrato de enfiteutico, y para ver en él la transmisión de un derecho real inmobiliario.

359. Cuando las partes mismas califican de enfiteusis su contrato, deja de haber duda, á lo que creemos, con tal que, como nuestra ley lo exige, se celebre por veinte años por lo menos: la duración del arrendamiento, la modicidad del censo, la obligación de ejecutar ciertos trabajos de mejoramiento, no son caracteres decisivos, puesto que pueden hallarse en un arrendamiento ordinario tanto como en un enfiteutico. Así, pues, la naturaleza del contrato sigue siendo dudosa cuando las partes no se explican sobre los derechos que resultan del arrendamiento. Pero si aquéllas dan el nombre de enfiteusis á su contrato, ellas deciden la cuestión, supuesto que es de la esencia de la enfiteusis el conferir un derecho real al enfiteuta (2). Si las partes no se explican, y si además, ninguna cláusula de la

1 Sentencia de denegada apelación, de 9 de Enero de 1854 (Dalloz, 1854, 1, 118).

2 Compárese sentencia de la sala de lo civil, de 26 de Enero de 1864 (Dalloz, 1864, 1, 83).

escritura implica la concesión de un derecho real, había arrendamiento, y en consecuencia, un simple derecho de crédito.

360. De aquí resulta que con frecuencia las escrituras que contienen una cesión de goce se considerarán como arrendamientos más que como enfiteusis. Un hospicio da en arrendamiento un terreno, con la obligación de que en él se levanten ciertas construcciones por las cuales se conviene en una indemnización al cesar el goce. El tomador cede su derecho. Un acreedor hipotecario pretende abarcar este derecho en la expropiación que intenta á título de derecho inmobiliario. Se falló que este contrato era un arrendamiento, y que de él no resultaba ningún derecho mobiliario. Nada, en efecto, probaba que la intención del arrendador fuese la de desmembrar su propiedad concediendo al tomador el dominio útil, como lo dice la corte siguiendo la doctrina tradicional (1).

Por aplicación de estos principios, el tribunal del Sena decidió que la enfiteusis no puede resultar sino de la estipulación formal de las partes contrayentes. Esta decisión no debe entenderse en el concepto de que las partes tengan que servirse del término enfiteusis ó arrendamiento enfiteútico; ya no reconocemos términos sacramentales. El tribunal agrega que si las partes han calificado su contrato de arrendamiento, el juez no puede transformarlo en enfiteusis, siendo que no hay desmembramiento de la propiedad. Luego si en la escritura se hubiese dicho que el tomador podía enagenar, hipotecar, ó simplemente, que disfrutaba de un derecho real en la cosa, había desmembramiento de la propiedad, y por consiguiente, el arrendamiento sería enfiteútico, aun cuando las partes no le hubiesen dado tal nombre (2).

1 Sentencia de denegada apelación, de 15 de Enero de 1824 (Daloz, "Arrendamiento enfiteútico," núm. 7, 3°).

2 Fallo del tribunal del Sena, 28 de Agosto de 1844 (Daloz, 1845, 4, 225).

Se consiente en un arrendamiento por noventa y siete años á una compañía ferrocarrilera. La escritura contenía cláusulas que por lo común no se hallan en un contrato de arrendamiento: el tomador tenía á su cargo seguir á su cuenta y riesgo las acciones concernientes al goce de la cosa alquilada, pagar la contribución federal, hacer las gruesas reparaciones con facultad de demoler, de sufrir sin disminución de renta la pérdida parcial de la cosa. Por más que no sean usuales tales cláusulas, no son incompatibles con un arrendamiento ordinario. Nada, por otra parte, indicaba que el tomador tuviese un derecho real en la cosa alquilada. Por el contrario, el arrendador se reservaba todas las acciones relativas á la propiedad del inmueble, lo que excluía toda enagenación del dominio útil, como se expresa la jurisprudencia, ó por mejor decir, todo desmembramiento de la propiedad. Decidióse, en consecuencia, que el contrato era causante del derecho de veinte céntimos por cada cien francos, aplicable á los arrendamientos y no del derecho de 5 fr. 50 cs. por cada cien francos, á que están sujetos los arrendamientos enfiteúticos (1). Grande, demasiado grande es la diferencia, á lo que entendemos, y en esto hay un vacío en la legislación, el cual debería colmarse.

Se celebra un arrendamiento por noventa años. En la escritura se expresa que el tomador no podía disponer del terreno, objeto del inquilinato, sino conforme al derecho común. Esta cláusula era decisiva; de ella resultaba, en efecto, que el tomador no tenía más que un derecho mobiliario, derecho que podía ceder, pero sin tener el derecho de hipotecar el inmueble. Ciertamente es que había cláusulas poco acostumbradas en un arrendamiento, pero no eran inconciliables con el arrendamiento ordinario, y se

1 Sentencia de denegada apelación, de 24 de Agosto de 1857 (Daloz, 1857, 1, 326).

explicaban por la larga duración del contrato. La escritura, por el contrario, reservaba al arrendador el derecho ilimitado de gravar con hipotecas los terrenos arrendados, lo que probaba, dice la corte de casación, que el arrendador conservaba lo que se llama el dominio útil. Luego no había enfiteusis (1).

La corte de casación ha fallado, además, que la larga duración del arrendamiento y la obligación de hacer mejoras que refluirán en provecho del arrendador no son suficientes para que el arrendamiento sea enfiteutico, porque el ordinario no excluye cláusulas de esa naturaleza. La corte establece, en seguida, el verdadero carácter que distingue el arrendamiento enfiteutico del ordinario, y es que opera un desmembramiento de la propiedad, y transmite al tomador un derecho real susceptible, como la propiedad misma, de donarse, venderse, hipotecarse. ¿El enfiteuta tenía, en el caso de que se trataba, un derecho real? Lejos de tener la libre disposición de la cosa, ni siquiera tenía el libre goce; en efecto, una cláusula de la escritura prohibía al tomador la facultad de sub-arrendar sin la autorización del arrendador. Luego el contrato era un arrendamiento (1). Esta sentencia es de consideración, porque confirma todo lo que nosotros hemos enseñado. La corte cesa de hablar de dominio directo y de dominio útil, ya no dice que el enfiteuta tiene una propiedad temporal, y ni siquiera tiene una especie de propiedad, un cuasi-dominio. La propiedad queda desmembrada como en el caso de usufructo, el enfiteuta tiene un derecho real inmobiliario, y de éste dispone con toda libertad. Cuando existe este desmembramiento, hay enfiteusis; cuando no existe, hay arrendamiento.

Una sentencia de la corte de Bruselas consagra estos

1 Sentencia de denegada apelación, de 11 de Noviembre de 1861 (Dalloz, 1861, 1, 444).

principios. En la escritura decíase que se alquilaba un jardín, á título de arrendamiento, por noventa y nueve años; el arrendador prometía hacer que el tomador disfrutase con aquel título. La corte dijo muy bien que esta cláusula es suficiente para caracterizar el contrato. Por lo demás, todas las cláusulas estaban concebidas con la misma mente. El tomador se obligaba á cultivar el jardín "por regla de buen cultivo;" lo que implica que él no podía cambiar ni la naturaleza ni el destino del predio alquilado; la escritura á este respecto entraba en minuciosos pormenores, que daban fe de la celosa solicitud del propietario, y hasta preveía el caso de sub-arrendamiento. Cierto es que el tomador tenía la facultad de plantar árboles frutales ó de recreo en el terreno alquilado y de levantar en él construcciones; pero esta facultad no supone que el tomador tenga un derecho en la cosa; él la debe al convenio, como esto tiene lugar con bastante frecuencia en los arrendamientos de larga duración. Ahora bien, desde el momento en que el tomador no tiene el *jus in re*, lo que le sentencia impropriamente el dominio útil, no hay desmembramiento de la propiedad, luego tampoco enfiteusis (1).

§ IV.—ENFITEUSIS Y USUFRUCTO

361. La enfiteusis tiene mucha analogía con el usufructo; el enfiteuta tiene el derecho de disfrutar como lo tiene el usufructuario, y como éste, en virtud de un derecho real. Hay, sin embargo, algunas diferencias. El usufructo es una servidumbre personal, inherente á la persona del usufructuario, se extingue á la muerte de éste. La enfiteusis no es una servidumbre, se transmite á los herederos del enfiteuta. Según la definición que de la enfiteu-

1 Bruselas, 18 de Febrero de 1854, (*Pasicrisia*, 1855, 2, 63).