

una manera formal. Portalis y Treilhard han hablado de los acreedores en general, pero no han resuelto que se extinguieran las hipotecas. Se hace una objeción, que es especiosa. Si los jueces pronuncian la extinción absoluta del usufructo, ya no habrá usufructo distinto de la propiedad, y ¿cómo habrá de haber hipoteca sobre el usufructo cuando este derecho se ha extinguido? Nosotros contestamos que un derecho puede extinguirse respecto de tal ó cual persona, y subsistir respecto de otra. De ello hemos visto un ejemplo al tratar de la consolidación. Del mismo modo, en caso de abuso, se concibe muy bien que se extinga el usufructo respecto al propietario, supuesto que éste no puede tener usufructo en su cosa propia; pero no hay razón jurídica para declarar extinguido el usufructo respecto á los acreedores (1).

Núm. 8. De las causas de extinción que derivan del derecho común.

I. Resolución. Revocación. Anulación.

87. El usufructo se extingue cuando el derecho de propiedad del que lo constituyó queda resuelto, revocado ó anulado, entendiéndose si es con retroactividad. Se aplican los principios generales que rigen la resolución, la revocación ó la anulación de la propiedad. La retroactividad es la regla (2), que recibe su aplicación al usufructo. Si se considera que el que estableció el usufructo no fué jamás propietario de la cosa, infiérese que no tuvo derecho para conceder el usufructo, por lo que el derecho del usufructuario cae con el derecho del que lo constituyó; se le

1 Proudhon, t. 5º, p. 279, núm. 247.

2 Proudhon, t. 5º, p. 236, núm. 2432.

tendrá como si nunca hubiese sido usufructuario. El artículo 2125 así lo dice de la hipoteca, y el principio es el mismo para todos los derechos reales. Si, al contrario, por excepción, se revoca la propiedad sin retroactividad, el usufructo consentido antes de la inscripción de la demanda de revocación se mantendrá (1). Esto no es más que el derecho común, tal como resulta del código Napoleón combinado con la ley hipotecaria belga. Nosotros exponemos estos principios en el título de las *Obligaciones*. Se resolverá el usufructo constituido por el donatario, si se revoca la donación por inejecución de las cargas, ó por supervención de infante (arts. 954 y 963); subsistirá si la donación se revoca por causa de ingratitud (art. 958).

88. El título mismo que constituye el usufructo puede ser resoluble, revocable ó anulable. Cuando el usufructo se ha constituido con condición resolutoria, se resolverá si la condición se realiza, y en este caso el usufructo se tendrá por no haber existido jamás, puesto que la condición resolutoria retroacciona siempre. Del mismo modo, si el usufructo se ha establecido por donación, será revocable en los casos en que ésta puede serlo. Si el título constitutivo está viciado, sea en la forma, sea en el fondo, podrá anularse, y la anulación opera siempre retroactivamente.

El caso en que se resuelve el título constitutivo, se revoca ó anula, no debe confundirse con el caso en que cae el derecho del constituyente. En ambos casos hay retroactividad; pero difieren en lo concerniente al modo de extinción. Cuando el título constitutivo es lo que está sujeto á resolución ó revocación, el usufructo extinguese de pleno derecho, en los casos en que la resolución y la revoca-

1 Pothier, *Del derecho de viudedad*, núm. 253, y todos los autores. Nosotros nos limitamos á citar á Duranton, t. 4º, p. 659, números 690 y 693.

ción operen de pleno derecho. Mientras que si el usufructo se extingue porque los derechos del constituyente cayesen, la extinción jamás ha tenido lugar de pleno derecho; en este caso el usufructuario tiene un título, y fuerza es que éste se ataque pudiendo el usufructuario debatir el efecto de la resolución ó de la revocación. Así es que si el usufructo se constituye por donación, queda revocado de pleno derecho por superveniencia de infante. Si el donatario es el que ha constituido el usufructo, y si su derecho se revoca por su pervención de infante, los derechos de los terceros no fenecen de pleno derecho. Habrá lugar á la reivindicación ó á la acción confesoria. Existen también diferencias en cuanto á los efectos.

Cuando el título mismo del usufructuario es el resuelto, se reputa que éste jamás ha tenido la posesión de la cosa, y por lo tanto, debería restituir los frutos que ha percibido, mientras que si su derecho cae á causa de la resolución de el que lo ha constituido, el usufructuario puede invocar su posesión. (1). En el título de las *Obligaciones* volveremos á tratar esta cuestión. Por último, el tercer usufructuario tiene derecho á la garantía, si ha adquirido el usufructo á título oneroso; mientras que no hay lugar á garantía cuando el título constitutivo del usufructo se resuelve, revoca ó anula.

II. De la usucapión.

89. El código sólo habla de la extinción del usufructo por el no-uso, es decir, por la prescripción extintiva. Puede también extinguirse por la prescripción adquisitiva.

Supongamos, en primer lugar, que se constituya un usufructo en un fundo ya gravado de usufructo, el tercero que lo adquiere tiene título y buena fé; si posee por

1 Véase tomo 6º, núms. 105 y 106.

espacio de diez ó veinte años, con las condiciones prescritas por la ley, él habrá usucapido el usufructo. Se pregunta si, en este caso, se extinguirá el primer usufructo. Se enseña generalmente la afirmativa, con la restricción, no obstante, de que el usufructo está más bien suspenso que extinguido. En efecto, habiendo sido válidamente constituido el primer usufructo, no puede extinguirse sino por una causa legal, y ninguna disposición de la ley declara que el usufructo se extinga en el caso que nos ocupa; la prescripción cumplida por el tercero solamente impide que el usufructuario use de su derecho, supuesto que dos personas no pueden ser propietarias por el todo de una sola y misma cosa, y el usufructo es una especie de propiedad. Luego si, á la muerte del segundo usufructuario, el primero vive todavía, volverá al ejercicio de su derecho (1).

90. La verdadera extinción á causa de la prescripción adquisitiva tiene lugar cuando un tercero adquiere del no-propietario la propiedad plena de la cosa gravada de usufructo; si él tiene justo título, buena fé, y si posee durante el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley, él había usucapido la plena propiedad, y, por consiguiente el usufructo se extinguirá. Esto se acepta generalmente, y existen, sin embargo, motivos para dudar. Desde luego hay una dificultad de texto. El art. 618 dispone que el usufructo se extingue por el no-uso durante treinta años; la ley no dice que la usucapión de la propiedad extingue el usufructo. Se contesta á esta objeción que los principios generales son suficientes. El que posee toda la propiedad usucapa toda la propiedad es decir la propiedad libre de toda carga.

El código aplica este principio á la hipoteca (artículo

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 519, nota 48. Demolombe, t. 10, p. 696, número 741.

2180). Si el más favorable de los derechos reales se extingue por prescripción adquisitiva, con mayor razón debe ser así con el usufructo, cuya extinción está favorecida por la ley. Hay otro texto que nos parece decisivo. Según los términos del art. 1665, el comprador con pacto de retroventa puede prescribir "tanto contra el verdadero dueño como contra los que tienen *derechos ó hipotecas* sobre la cosa." Estos derechos, distintos de las hipotecas, no pueden ser más que servidumbres, luego el usufructo se extingue por la prescripción adquisitiva tanto como por la hipoteca (1).

El adquirente tiene, en este caso, dos prescripciones que cumplir: una, respecto al nudo propietario, que suponemos que sea el verdadero, y la otra, respecto al usufructuario. Las condiciones de estas dos prescripciones generalmente son las mismas: justo título, buena fe, caracteres de la posesión. Sucede lo mismo con la duración de la posesión, si el nudo propietario y el usufructuario están uno y otro presentes, en el sentido legal de la expresión (artículo 2265). Si el nudo propietario está presente y el usufructuario ausente, la prescripción no sería adquirida respecto al usufructuario sino después de una posesión de veinte años; en efecto, el usufructo y la nuda propiedad forman dos inmuebles distintos que el tercer adquirente debe adquirir uno y otro por la prescripción; luego es necesario que satisfaga á las condiciones prescritas por la ley para la nuda propiedad y para el usufructo. Síguese de aquí que no basta que el tercero haya cumplido la prescripción respecto al usufructuario, porque para él no se trata de usucapir el usufructo separado de la nuda propiedad; él debe usucapir toda la propiedad, luego es preciso que la prescripción sea adquirida tanto respecto del

1 Genty, p. 245, núm. 298 y las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. 2º, p. 519 y nota 49.

nudo propietario como respecto del usufructuario para que el usufructo se extinga. Si se suspendiera la prescripción respecto de uno de ellos, por este solo hecho la prescripción extintiva del usufructo se suspendería igualmente (1).

91. Hay, además, otro caso de prescripción adquisitiva que tiene por efecto extinguir el usufructo. Si el propietario de la cosa gravada de usufructo me vende toda la propiedad, me cede por este hecho el goce, pero yo no adquiero más que la nuda propiedad, supuesto que mi autor no tenía el usufructo. ¿Podré yo, en este caso, adquirir el usufructo por usucapión, si he comprado el fundo ignorando que estuviese gravado de usufructo? Los motivos para dudar y para decidir son los mismos que en la hipótesis precedente. Se podría, en uno y otro caso, objetar que el adquirente no posee el usufructo como separado de la propiedad, que, por consiguiente, no puede adquirirlo como un derecho distinto. Conforme á la sutileza del derecho, esto es verdad, pero nosotros diremos con Pothier que la legislación francesa no gusta de sutilezas; es cierto que el adquirente ha tenido el goce de la cosa, y muy extraño sería que pudiese adquirir toda la propiedad por usucapión, y que no pudiera usucapir un desmembramiento de la propiedad (2).

Esta segunda hipótesis difiere de la primera por varios conceptos. En primer lugar, se comprende sin decirlo que el usufructuario cuyo derecho se prescribe tendrá un derecho que ejercer contra el nudo propietario; en efecto, por culpa de éste se ve privado de su derecho; ahora bien, el nudo propietario no puede por su culpa perjudicar los derechos del usufructuario (art. 599). Hay una segunda diferencia según varios autores. ¿El usufructo se extingue

1 Proudhon, t. 4º, p. 545, núms. 2154 y siguientes.

2 Pothier, *Del derecho de viudedad*, núm. 249, seguido por todos los autores.

definitivamente? ¿ó solamente se impide su ejercicio? Nosotros creemos que la venta seguida de usucapión no extingue el derecho del usufructuario; él no puede ejercer este derecho, puesto que se halla frente á frente de un tercer propietario que le opondría la usucapión; pero si el tercer adquirente enagenara el usufructo, ¿no podría el usufructuario primitivo ejercitar su derecho? Su título es anterior al del segundo usufructuario; ahora bien, el derecho real más antiguo tiene la preeminencia sobre el que se constituye posteriormente. El segundo propietario no podría prevalerse de la usucapión cumplida por su autor, porque él no ha adquirido más que un desmembramiento de la propiedad. Esto es también sutil; pero aquí los principios son demasiado claros para que pueda prescindirse de ellos (1).

§ II.—CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN.

Núm. 1. Derechos del propietario.

92. Hay dos casos de extinción en los cuales el propietario no tiene ningún derecho, y son cuando el usufructo se extingue por la pérdida de la cosa ó por la consolidación en manos del usufructuario. Así, pues, cuando se habla de los derechos del propietario, á causa de la extinción del usufructo, se supone que el goce se incorpora á la nuda propiedad. La cuestión consiste en saber cómo se verifica ese retorno: ¿se necesita que el propietario intente una acción? Nó; Pothier dice que el propietario no necesita formular ninguna demanda contra el usufructuario ó sus herederos para volver al goce; basta que les haga una simple intimación de abandonar la heredad (2). Lo que

1 Aubry y Rau, t. 2º p. 320, nota 53. Copárese, Demolombe, tomo 10, núm. 741. Ducaurroy, Bonnier y Roustain, t. 2º, núm. 226, y Marcadé, acerca del art. 624, apéndice núm. 1.

2 Pothier, núm. 268.

quiere decir que la vuelta del goce á la nuda propiedad se opera de pleno derecho desde el instante en que concluye el usufructo. El texto del código consagra implícitamente la doctrina de Pothier: el usufructo se extingue, dice el art. 617, y no somete al nudo propietario á ninguna forma, á ninguna condición, para que vuelva al goce. Esto se concibe. El nudo propietario conserva la posesión mientras dura el usufructo, supuesto que, á su respecto, el usufructuario no es más que un retentor precario (1). Luego no puede ser obligado á que formule demanda ninguna para recobrar la posesión que jamás había perdido. En cuanto al goce, sólo temporalmente fué separado de la propiedad; desde el momento en que cesa el goce del usufructuario, el del propietario vuelve á comenzar.

93. Hay una consecuencia clara que dimana de este principio, y es que el propietario tiene inmediatamente las acciones posesorias, por más que no haya vuelto al goce desde un año y días. En efecto, él nunca ha cesado de poseer. Existe una sentencia contraria de la corte de casación (2). Proudhon la critica con una medida que honra al gran jurisconsulto: ésta, dice él, es una de esas decisiones que de cuando en cuando tienen que escaparse á los más respetables magistrados, por el hecho solo de que son hombres (3). Imitemos esta moderación, porque todos somos susceptibles de error. No insistimos en el que ha incurrido la corte suprema, porque está patente.

94. La consecuencia que se deriva del principio, en lo concerniente á los frutos, también es evidente. Cuando hay frutos pendientes por ramas ó raíces al extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario, si el usufructuario explotaba por sí mismo el fundo. El art. 585 lo dice, agre-

1 Véase el tomo 6º de esta obra, núm. 365.

2 Sentencia de casación, de 6 de Marzo de 1822 (Daloz, *Acción posesoria*, núm. 249).

3 Proudhon, t. 5º, p. 364, núm. 2572.