

gando que esto se verifica sin recompensa de los gastos de labor y de semillas. En cuanto á los frutos civiles, el usufructuario no los adquiere sino en proporción á la duración de su usufructo (art. 586); luego desde el momento en que éste concluye, aquellos frutos pertenecen al propietario. Esto es la aplicación del principio que los frutos pertenecen al dueño de la cosa.

95. Siguese de aquí que el usufructuario ó sus co-interesados deben restituir inmediatamente la cosa gravada de usufructo. Si ellos permanecen en posesión, deben rendir cuenta de los frutos naturales y civiles que han percibido indebidamente, y aun pueden ser sentenciados á daños y perjuicios, si há lugar. Conclúyese de aquí que ellos deben los intereses de pleno derecho, los que han percibido á título de restitución, y los que no han percibido, á título de daños y perjuicios. Hay, sin embargo, algunos motivos para dudar. Es de principio que los intereses no son debidos sino desde el día de la demanda, excepto en los casos en que la ley los hace correr de pleno derecho. Ahora bien, no existe texto que haga correr los intereses de pleno derecho en provecho del propietario; lo que parece resolver la cuestión. A esto se contesta, y la respuesta es perentoria, que el art. 1153 no es aplicable sino en materia de obligaciones convencionales, y esto se concibe; del acreedor ha dependido estipular intereses; si no lo hizo, se necesita naturalmente que los demande. No puede decirse otro tanto en materia de derechos reales; en éstos no hay ni deudor ni acreedor; cuando se extingue el usufructo, el usufructuario ó sus co-interesados retienen indebidamente los cosas que pertenecen al propietario; si perciben intereses, éstos, como todos los frutos, pertenecen al propietario; si no perciben intereses, impiden al propietario que los perciba; luego le deben daños y perjuicios. Esto decide la cuestión.

Existe otro motivo para dudar y es la tradición. Pothier enseñaba que el propietario no tenía más que un simple crédito contra los herederos del usufructuario, en cuanto á las sumas de dinero comprendidas en el usufructo, y que los herederos no debían los intereses sino desde el día de la demanda judicial (1). La autoridad de Pothier ha dominado á Demolombe, quien después de haber expuesto las razones decisivas que acabamos de reproducir, concluye por decir que lo más seguro sería ceñirse á la doctrina tradicional (2). Nosotros creemos que la autoridad de Pothier no es de ningún peso en la cuestión. El gran jurisconsulto estaba imbuido en las preocupaciones católicas en lo concerniente al rédito; él lo restringe, lo aparta sistemáticamente, como tendremos ocasión de decirlo en el curso de nuestro trabajo. Esta antipatía hacia el rédito ha cedido lugar á un principio diametralmente opuesto, la legitimidad del interés; es bueno, pues, dejar en su lugar á la tradición, y resolver la cuestión conforme al texto y al espíritu de las nuevas leyes.

96. ¿Debe introducirse una excepción á estos principios en favor de los herederos del usufructuario que gozan de un capital comprendido en el usufructo, de buena fe, es decir, en la creencia de que su autor era propietario? Se acepta en razón de la buena fe, y se decide, en consecuencia, que ellos no deberán los intereses sino desde el momento en que cese su buena fe. Nos parece que esto equivale á hacer una falsa aplicación de los arts. 540 y 550. Los herederos del usufructuario no tienen título, y el título en cuya virtud retienen las cosas de que disfrutaba su autor los obliga, al contrario, á restituirlas. De hecho pue-

1 Pothier, *Del derecho de viudedad*, núm. 287.

2 Demolombe, t. 10, p. 584, núm. 637. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. 2º, p. 521, nota 2 y las autoridades que se citan. Compárese el núm. 30 de este tomo.

den ser ellos de buena fe, pero no tienen la buena fe legal que es la única que da derecho á los frutos. No insistimos, porque ya hemos examinado la cuestión (1).

97. Pothier admite otra excepción al rigor de los principios. Cuando el usufructo estriba en una casa de habitación, termina de pleno derecho como todo usufructo; el usufructuario ó sus co-interesados deberían, pues, dejar la casa inmediatamente. Esto es imposible, porque comunemente el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario; ahora bien, es desconocido el momento de la muerte, y además el fallecimiento impone ciertos deberes, origina ciertas dificultades y embarazos, en medio de los cuales no es posible constreñir inmediatamente á los herederos á que desocupen. Aquí puede invocarse la tradición, porque es la voz de la humanidad viva siempre. Pero si la humanidad exige al propietario dejar á los herederos en posesión durante cierto tiempo, el derecho, por su parte, quiere que los que ocupan la casa ajena la dejen desde que sea posible, y que paguen una indemnización por el goce que han tenido. ¿Cuál es el plazo dentro del cual el propietario podrá, si fuere necesario, expulsar á los co-interesados del usufructuario? Demolombe cita el art. 1736 sobre el arrendamiento verbal; basta leer el artículo para convencerse de que no hay ninguna analogía entre el arrendamiento y una ocupación temporal exigida por las circunstancias. Hay que decir con Pothier que el juez resolverá; en efecto, la ley no prevee la cuestión, luego al juez toca pronunciar conforme á la equidad, en la cual se apoya toda esta cuestión. ¿El propietario tendrá derecho á una indemnización? Sí, y sin duda alguna; los herederos del usufructuario privan al propietario de su goce, luego le deben reparación por ese perjuicio.

1 Tomo 6º, núms. 485 y siguientes. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. 2º, p. 524 y nota 2.

98. El usufructuario debe restituir las cosas de que disfrutaba. ¿Qué extensión tiene esta obligación? ¿á qué está obligado el usufructuario cuando no restituye? De antemano hemos contestado estas preguntas, al exponer los principios sobre los derechos y las obligaciones del usufructuario. Pasa lo mismo con los derechos que el usufructuario puede ejercitar contra el nudo propietario, cuando aquél ha hecho grandes reparaciones ó construcciones. En cuanto á las mejoras, él no tiene derecho á ninguna indemnización; únicamente puede quitar los ornatos que haya colocado, así como los objetos mobiliarios que haya puesto en el fundo. Remitimos á las explicaciones que se han dado acerca de todos estos puntos (1).

Se sabe que la jurisprudencia es muy rigurosa para el usufructuario; nosotros la hemos combatido en lo concerniente á las construcciones. Hay, sin embargo, una cuestión acerca de la cual debemos aprobar á la jurisprudencia, por dura que ella sea. Cuando la ley rehusa al usufructuario toda indemnización por las mejoras que haya hecho, cuando la jurisprudencia extiende este rigor á las construcciones, es porque se supone que el usufructuario ha disfrutado de los trabajos que emprendió. ¿Pero que debe decidirse si el usufructo llega á cesar inmediatamente después de que el usufructuario ha erogado los gastos? No hay que vacilar, la ley no distingue, y no le es permitido al intérprete introducir una distinción en textos generales. Esta es una eventualidad que se vuelve contra el usufructuario. Aun cuando el usufructo llegara á cesar por otra causa, sea la que fuere, el art. 599 debe recibir su aplicación. El marido dispone el usufructo en provecho de su mujer; los herederos reservatarios, usando del derecho que les otorga el art. 917, abandonan á la mujer

1 Los principios están resumidos en Aubry y Rau, t. 2º, páginas 222 y 223.

la propiedad de la parte alicuota disponible. El usufructo cesa cuando apenas ha comenzado; no obstante, si el usufructuario ha hecho mejoras no podrá reclamar ninguna indemnización. Esto puede ser muy inicuo, pero la equidad debe guardar silencio en presencia de la ley. La corte de Colmar así lo falló, y esto no nos parece dudoso (1).

99. Cuando el usufructuario ha hecho anticipos por el nudo propietario pagando cargas que pesan á la vez sobre la nuda propiedad, y sobre el usufructo, él tiene un recurso contra el nudo propietario, al extinguirse el usufructo. ¿Sus anticipos producen interés de pleno derecho á contar desde ese momento, ó el nudo propietario debe pedir los intereses judicialmente? Acabamos de decir que el art. 1153 no es aplicable en materia de derechos reales; luego la cuestión tiene que resolverse conforme á los principios que son particulares al usufructo. La corte de casación ha fallado que los anticipos hechos en el caso del art. 612 causan rédito de pleno derecho (2). Esta decisión debe generalizarse; los motivos que la corte aduce se aplican á todos los anticipos que hace el usufructuario. Este soporta las cargas en razón de su goce y dentro de los límites de éste; desde el momento en que el goce cesa, las cargas vuelven á pesar sobre el nudo propietario, por los intereses como por el capital. Esto es verdad respecto del recurso que el usufructuario tiene por el capítulo de las grandes reparaciones que ha emprendido. Hay, no obstante, un motivo para dudar; la ley dice que tales reparaciones quedan á cargo del propietario (art. 605). Así pues, podría decirse que si el usufructuario las hace, tiene derecho á una indemnización contada desde el día en que ha anticipado el costo, y por consiguiente, también tiene

1 Colmar, 18 de Marzo de 1853 (Daloz, 1853, 2, 131).

2 Sentencia de denegada apelación, de 23 de Abril de 1860 (Daloz, 1860, I, 228) y núm. 30 de este tomo.

derecho á los intereses. En la opinión que hemos enseñado en cuanto á esta carga, puede sostenerse esto, porque si el nudo propietario está obligado á las grandes reparaciones, haciéndolas, el usufructuario paga su deuda. En la opinión general, no se considera deudor al nudo propietario; si se otorga una indemnización al usufructuario, es como gerente de negocios, y por este título se le debe otorgar el interés de sus anticipos (arts. 1375 y 2001); pero como ha disfrutado del costo de las mejoras durante el usufructo, la equidad, fundamento de su acción, exige que él no tenga derecho á los intereses sino á contar desde la extinción del usufructo. Todo esto es bastante arbitrario, pero al separarse la opinión general del texto del artículo 605, debe venir á parar en lo arbitrario (1).

*Núm. 2. Efectos de la extinción con relación á los terceros.*

100. El usufructuario puede vender su derecho (artículo 595), puede hipotecarlo (art. 2118). Si lo vende, el comprador se vuelve usufructuario, en el sentido de que ejerce todos los derechos de su autor. Estos derechos cesan á la muerte del usufructuario; así es que la venta no tiene efecto sino mientras dure el usufructo. Lo mismo pasa con la hipoteca; el art. 2218 dice formalmente que el usufructo no puede hipotecarse sino durante el período de su duración; la hipoteca establecida en un derecho temporal es temporal por su esencia.

La aplicación del principio da lugar á una dificultad. Acabamos de examinar la cuestión de saber si la prescripción del usufructuario por causa de abuso de goce acarrea la extinción de la hipoteca (núm. 86). Las mismas dudas existen en caso de consolidación; pero en este punto hay un motivo para decidir, que lo creemos perentorio. La consolidación no hace fenecer, propiamente hablando,

1 Compárese, Aubry y Rau, t. 2º, p. 522 y nota 7.

el derecho de usufructo, sino que únicamente impide su ejercicio. Síguese de aquí que el usufructo, no se extingue sino en razón de la imposibilidad en que se halla el usufructuario para ejercerlo, y dentro de los límites de dicha imposibilidad. Esto nada tiene de común con la hipoteca; no es imposible que el acreedor hipotecario ejerza su derecho en la cosa que se le ha dado en hipoteca. En vano se diría que esta cosa ya no existe, puesto que el usufructo se ha extinguido: se contesta que la consolidación no extingue el usufructo de una manera absoluta; la cosa subsiste respecto al acreedor, luego también la hipoteca (1).

En los casos en que se resuelve el usufructo, se revoca ó anula con efecto retroactivo, se deja entender que también cae la hipoteca; esto no es más que la aplicación del principio elemental en virtud del cual los derechos consentidos por un propietario, cuyo título está aniquilado retroactivamente, caen con el derecho del constituyente.

101. ¿Qué debe resolverse respecto á los arrendamientos consentidos por el usufructuario? No pretendemos hablar de los arrendamientos celebrados dentro de los límites trazados por la ley, los cuales subsisten después de la extinción del usufructo. Si el usufructuario se ha salido de la ley, el arrendamiento que haya celebrado no ligará al nudo propietario. Hay excepción á este principio, en caso de consolidación y de prescripción por causa de abuso. Respecto á la consolidación, hay que aplicar el principio que acabamos de establecer: ella no tiene ningún efecto respecto á terceros, por lo que deja subsistir el arrendamiento tanto como la hipoteca. En caso de abuso, el arrendamiento subsiste igualmente, porque la prescripción no opera retroactivamente; luego todos los actos eje-

1 Demolombe, t. 10, p. 743, núms. 747 y 748. Véanse las diversas opiniones en Dalloz, en la palabra *privilegios é hipotecas*, núms. 303 y siguientes.

cutados por el usufructuario subsisten; ahora bien, él tenía el derecho de dar en arrendamiento sin ninguna limitación, durante el período de su goce; el abuso que de éste hace no puede despojar al arrendatario de un derecho que deriva de su contrato. En vano se pretendería asimilar al arrendatario con un acreedor y darle únicamente el derecho de intervenir en la instancia; la cuestión es enteramente diversa respecto al arrendatario como respecto á los acreedores. Respecto al arrendatario, se trata de saber si el usufructuario tenía el derecho de consentir el arrendamiento, y si tal derecho debe mantenerse. En cuanto á los acreedores, su derecho emana del art. 1166; y es extraño á los actos ejecutados legítimamente por el usufructuario (1).

1 Demante, t. 2º, p. 546, núm. 462. bis 2. Demolombe, t. 10, página 706, núm. 749.