

## CAPITULO III

### DE LOS DERECHOS REALES QUE PUEDEN MODIFICAR EL DE PROPIEDAD

206 Derechos reales sobre la cosa de otro —207 Principales distinciones de las servidumbres —208 Principios por que deben regirse las servidumbres personales y aplicación de estos principios al usufructo y á su constitución —209 El extranjero puede obtener en usufructo el fundo situado en Italia por adjudicación del magistrado de quien depende —210 Extinción del derecho de usufructo.—211 Locación del fundo durante el usufructo —212 Carácter verdadero de las servidumbres prediales —213 Ley que debe regirlas —214 Enfiteusis —215 Condiciones necesarias para la eficacia de este derecho —216 Su constitución —217 Derecho del enfiteuta á redimir el censo —218 Derech. de superficie

206 Por mas que el derecho de propiedad sea por su naturaleza exclusivo, ilimitado y absoluto, sin embargo, puede ser restringido, dadas ciertas condiciones. Una persona diferente del propietario puede en virtud de un derecho real sobre la cosa de otro, sacar una parte de su utilidad ó impedir al propietario disponer de su cosa bajo cierto aspecto

Cuando el propietario no tiene un derecho exclusivo á toda la utilidad que la cosa puede dar, se dice que esta cosa esta gravada con una servidumbre. Esta expresion se ha empleado por los jurisconsultos romanos para indicar esa clase especial de derechos *in re aliena*, reconocidos por el *jus civile* [1], es decir, aquellos en virtud de los cuales esta el propietario obligado a sufrir que otros hagan, o a no hacer él ciertas cosas [2]. Los demas derechos *in re aliena* reconocidos por el pretor romano, tu-

(1) Demargnat *Curso de Derecho romano*, parte 1.ª p. 492.

(2) Pothier, *Ad Pand.* l. 8.ª tit. 1.ª art. 1.ª

vieron nombres especiales que han conservado hasta los tiempos modernos, tales son el derecho de superficie, el derecho de enfiteusis y el de hipoteca.

Puede suceder que todas las ventajas procedentes de la propiedad pertenezcan a muchas personas en vez de a una sola, como se ve en el caso de propiedad pro indiviso, caso en que el derecho de cada copropietario se extiende a toda la cosa y a todas sus moléculas y halla siempre enfrente el derecho igual del otro copropietario. Es, pues, necesario determinar la ley que debe regir cada uno de estos derechos reales.

207 Las servidumbres se distinguen principalmente en *personales* y *reales* ó *prediales*. Las primeras se hallan constituidas en beneficio de una persona determinada, y solo á él son debidas, las segundas se constituyen para el uso y utilidad de un fundo, y por mas que suponen una persona como sujeto del derecho, no pertenecen, sin embargo, a un individuo como tal, sino como investido de la cualidad de propietario del fundo, en cuyo beneficio han sido establecidas.

No podemos aceptar la regla general dada por algunos de que las servidumbres, sean personales ó reales, deben regirse por la *lex rei sitae* [1], ya tengan por objeto una cosa inmueble o una mueble, y creemos indispensable precisar la naturaleza de estos derechos para determinar la ley que debe regirlos.

Las legislaciones que consideran al esclavo como una cosa corporal ó que permiten la enajenación parcial de la libertad de un hombre en favor de otro, consideran como servidumbres personales aquellas que entrañan la enajenación completa ó parcial de la libertad. Cualquiera que sea la ley que rija semejantes relaciones no puede tener valor jurídico en otro Estado que no admita la

---

[1] Savigny o c párr 368

esclavitud ó el feudalismo La servidumbre, según su verdadera idea, es siempre un derecho *in re aliena* y comprende una limitación impuesta al libre goce de la cosa, no de la libertad personal del propietario Las llamadas servidumbres personales atribuyen un derecho real y una acción también real, porque siempre es la cosa la que sufre, nunca la persona, y sólo se les llama personales, porque el goce del derecho es inherente a una persona determinada y no pasa a sus sucesores sino que se extingue con ella

Según el régimen feudal, pueden contarse muchas clases de servidumbres personales, pero en los países en donde está abolido el régimen feudal, su número es limitado El Código de Napoleón y los demás que le han tomado por modelo, como nuestro Código italiano, por ejemplo, admiten solo el usufructo, el uso y la habitación Para no confundirlas con las otras servidumbres personales permitidas en otro tiempo, las llama el Código de Napoleón *Droits de jouissance*, y nuestro Código italiano les da el nombre genérico de *modificaciones de la propiedad*, a fin de que el nombre de servidumbres personales no hiciese revivir antiguas ideas de feudalismo

208 Los principios que en nuestro concepto deben regir las servidumbres personales son los siguientes

1 ° No pueden reconocerse otras servidumbres personales sobre los bienes inmuebles o muebles existentes en el territorio de un Estado, que aquellas que no están prohibidas por la ley territorial, ya se deriven de la ley, ya de un hecho del hombre

2 ° Cuando el propietario de la cosa y aquel a quien pertenece el derecho de servidumbre son de Estados diferentes, y el título de donde se deriva la servidumbre no determina completamente los derechos ni las obligaciones especiales recíprocas, debe aplicarse para reemplazar la ley nacional, la del propietario, por la razón de que

el derecho de propiedad es siempre el principal. Así, por ejemplo, si el propietario de un predio situado en Italia es italiano y el usufructuario es extranjero, los frutos que se hallen todavía en la cosa que los produce, cuando el usufructo es por cierto tiempo, pertenecerán al propietario con arreglo a las disposiciones del art 480 (1). Por esta misma razón el usufructuario tendrá derecho a gozar de los minerales, de las canteras y de las turberas descubiertas y en explotación en el momento en que comienza el usufructo, pero no tendrá ningún derecho sobre las canteras, los minerales ni las turberas que no estén descubiertas al comenzar el usufructo.

Lo mismo puede decirse en lo que concierne a las obligaciones del usufructuario. Un prusiano usufructuario de un predio situado en Italia y perteneciente a un italiano debe dar caución de disfrutarlo, como buen padre de familia, cuando no esté dispensado de ello por el título de su usufructo según la disposición de nuestra ley (art 497) (2), por más que, según el Código prusiano (parte 1<sup>a</sup>, título 21, art 1920), el usufructuario no esté obligado a dar caución, y no puede ser obligado a ello sino mediante una sentencia judicial cuando se teme abuso de su parte. La razón de esto es que, siendo el usufructo una limitación de la propiedad, en el conflicto de dos leyes, debe preferirse siempre la del propietario porque su derecho es el principal.

3<sup>o</sup> Cuando el propietario y aquel a quien pertenece la servidumbre son ciudadanos de la misma patria, se apli

---

[1] He aquí el texto de este artículo. Los frutos naturales que al comenzar el usufructo no estén separados de la cosa que los ha producido pertenecen al usufructuario; los que no estén separados cuando aquel termina pertenecen al propietario sin recompensa en uno ni en otro caso de los trabajos ni de las sementeras, pero sin perjuicio de la porción de los frutos que corresponden al colono si le hubiere al principiar ó al cesar el usufructo.

(2) El usufructuario dice el párr 1<sup>o</sup> del art 497 del Código Civil italiano debe dar caución de gozar como buen padre de familia si no está dispensado de aquella por el acto constitutivo del usufructo.

cara su ley y no la *lex rei sitae*, no solamente para determinar cuando puede decirse constituida dicha servidumbre, ya por la disposición de la ley, ya por el hecho del hombre, sino para determinar la extensión de los derechos y de las obligaciones reciprocas, siempre que el régimen de la propiedad no sea lesionado. Así, por ejemplo, segun nuestra ley (art 228) (1) y segun el Código de Napoleón (art 384), el usufructo de los bienes adventicios del hijo es concedido al padre

Semejante derecho debiera reconocerse en donde quiera que estén situados los bienes y cualquiera que sea la disposición de la *lex rei sitae*. Por la misma razón, el usufructo del tercio de los bienes (Codigo de Napoleón, art 754) en favor del padre ó de la madre que sucede al hijo en concurrencia con los colaterales que no sean hermanos ni hermanas, ni sus descendientes, el usufructo en favor del cónyuge superviviente en una porcion de los bienes del otro cónyuge en los casos de sucesion legitima (art 753), ó en los de sucesion testamentaria (art 812 del Código Civil italiano), y otros usufructos analogos, deberian ser reconocidos en todas partes teniendo en cuenta la ley francesa ó la italiana, y no la vigente en el pais en que se hallen situados los bienes (2)

209 Aplicando el mismo principio, es oportuno notar que si un magistrado extranjero, para hacer cesar la co

---

(1) Según el art 228 del Código italiano el padre tiene el usufructo de los bienes del hijo procedentes de sucesión, donación u otro título lucrativo y los conserva hasta la emancipación ó la mayor edad del hijo

(2) Código Civil italiano art 753 Cuando el esposo difunto deja hijos legitimos el otro esposo tiene sobre la herencia el usufructo de una porción hereditaria igual á la de cada hijo siendo el esposo mismo contado en el numero de aquellos. Cuando con los hijos legitimos concurren hijos naturales el usufructo del esposo superviviente es una porción igual á la de cada hijo legitimo. Esta porción del usufructo no puede exceder nunca de la cuarta parte de la herencia.

Art 812 El esposo contra quien no existe sentencia de separación corporal pasada en fuerza de cosa juzgada tiene derecho sobre la herencia del otro—en el caso en que éste deje hijos legitimos ó descendientes de estos—al usufructo de una porción igual á la que perteneciera á cada hijo á título de legitimidad contando también al esposo en el numero de los hijos

propiedad de una cosa existente en Italia, adjudicase la propiedad nuda á uno y el usufructo al otro, según el derecho romano (1) se podría deducir de esto un motivo suficiente para no reconocer el usufructo con arreglo a nuestro Código, que no admite la adjudicación entre los medios de adquirir el usufructo. Sería necesario distinguir, como en el número precedente, y si los copropietarios pertenecen a un país regido por el derecho romano, el usufructo adquirido por adjudicación debiera valer también en Italia. Nuestro Código admite, en efecto, que el usufructo puede ser constituido por la ley, y si según la ley de que dependen los copropietarios es permitido al juez en las acciones de partición atribuir á uno de los coparticipes la propiedad de la cosa y al otro la servidumbre personal del usufructo sobre la misma cosa, no hay razón para sostener que tal juicio deba ser ineficaz en Italia por no haberse dado conforme a la *lex rei sitae*. Por el contrario, debe creerse que todos los derechos adquiridos por el usufructuario como tal, deben ser garantidos por nuestros magistrados.

210 Por estos mismos principios puede determinarse la duración y la extinción del usufructo, y los derechos y las obligaciones recíprocas del propietario y del usufructuario.

Supongamos que dos ciudadanos romanos sean el uno usufructuario y el otro propietario de un predio situado en Italia, y que a la expiración del usufructo surge la cuestión de si los frutos existentes pertenecen al propietario ó al usufructuario. Según el derecho romano, el usufructuario no adquiere la propiedad de los frutos separados, es decir, de los ya cogidos, sea por la causa que quiera, sea por madurez, porque los haya derribado el viento ó porque los haya cogido el hombre, sino sólo de los

---

(1) Frag. 6 párr. 1.—*De usufructu* VII 1

frutos percibidos, es decir, de los que están en su posesión, mediante un acto de apropiación *aprensus*. Según nuestro derecho, por el contrario, los frutos separados de la cosa que los produce pertenecen al usufructuario (1) Siendo las partes ciudadanos de la misma patria y no interesando la cuestión de que se trata al régimen de la propiedad, sino sólo a las relaciones privadas entre el propietario y el usufructuario deberá el magistrado italiano, con arreglo a la ley romana, decidir que los frutos que sólo estén separados pero que todavía no se hayan percibido al tiempo de la extinción del usufructo, no pertenecen al usufructuario ni a sus herederos, sino al propietario de la cosa, y tanto más cuanto que el principio que rige entre nosotros respecto de las cosas muebles, según las cuales la posesión equivale al título, no ha sido infringido, porque los frutos separados, que no están a disposición físicamente del usufructuario, no pueden considerarse como poseídos por él.

211 Ya hemos dicho que la ley nacional de las partes no debe aplicarse en los casos en que perjudique al régimen de la propiedad del lugar en donde está situada la cosa, y para determinar nuestra excepción, aun permaneciendo en la misma hipótesis, supongamos que el usufructuario romano da el predio en arrendamiento por cinco años, y que en este tiempo cesa el usufructo, surge la duda sobre si el propietario de la cosa debe o no respetar la locación.

Según el derecho romano, la locación sólo produce obli

---

[1] ¿Se trata del antiguo derecho romano? Pues el usufructuario no llegaba a ser en efecto propietario de los frutos hasta que eran percibidos por él mismo por sus esclavos ó por sus mandatarios. La razón de esta regla era que en el usufructo los frutos no pertenecen al usufructuario sino en virtud del consentimiento libre ó forzado del propietario. Ahora bien en el derecho romano no bastaba el consentimiento para transferir la propiedad, necesitábase además la tradición ó entrega. El dejar que se tomasen los frutos constituía una especie de tradición. He aquí la razón del antiguo derecho romano. Pero esta comparación entre el derecho quirritario y las disposiciones del nuevo Código Civil italiano nos parece cuando menos innecesaria.

gaciones recíprocas entre los contratantes, pero no derechos sobre la cosa inmueble arrendada en favor del arrendatario. Por consiguiente, el propietario que entra en la propiedad plena de la cosa, no está obligado a respetar un contrato no hecho por él ni por sus predecesores, y la locación de la cosa sujeta al usufructo cesa con el usufructo mismo (1). Por el contrario, con arreglo a nuestra ley, el arrendatario adquiere cierto derecho a retener la cosa inmueble arrendada por un tiempo determinado que la ley fija o por el establecido por el contrato, y por consiguiente, el comprador de la cosa arrendada debe respetar el contrato hecho por el vendedor. No hay duda que esta diferente manera de considerar el arrendamiento no depende de que sean diferentes los principios que arreglen el régimen general de la propiedad, y por consiguiente, por más que el propietario y el usufructuario sean romanos no podrán invocar su ley contra la que rige la propiedad entre nosotros, y el propietario debe respetar el arrendamiento, aun cuando cese el usufructo, conforme a las reglas establecidas por el art. 493 del Código Civil (2).

Por esta misma razón, el uso o el usufructo de los bosques existentes en Italia, las acciones que el usufructuario puede ejercer sobre la cosa y las cuestiones relativas á la usucapion ó a la prescripcion de tales servidum-

---

(1) *Frag. 9 párr. 1 Dig. locati 19 1*

(2) He aquí el contenido del art. 493 del Código civil italiano. Los arrendamientos hechos por el usufructuario por un periodo de más de cinco años no son válidos en caso de cesación del usufructo sino por el quinquenio corriente en el momento de dicha cesación contando el primer periodo desde el día en que ha comenzado el arrendamiento y los demás desde aquel en que concluyó el precedente. Los arrendamientos de cinco ó de menos años que el usufructuario haya hecho ó renovado más de un año antes de su ejecución si se trata de bienes rurales y más de seis meses antes si de casas, no tienen efecto cuando su ejecución no ha comenzado antes de terminar el usufructo. Si éste debiera cesar en una época cierta y determinada los arrendamientos consentidos por el usufructuario sólo valdrán por el año corriente en el momento de la cesación del usufructo. Sin embargo si se trata de predios cuya principal cosecha es bienal ó trienal será válido el arrendamiento por el periodo de los dos ó tres años corrientes al cesar el usufructo.



bres, deben resolverse aplicando exclusivamente la *lex rei sitae*. Las mismas reglas deben aplicarse a la habitación.

Los principios que acabamos de exponer están en armonía con las disposiciones sancionadas por nuestro legislador. El art. 476 del Código Civil establece, en efecto, que los derechos de uso, de usufructo y de habitación se rijan por el título de que se deriven, la ley solo suple lo que el título no ha previsto, a no haber alguna disposición contraria (1). Hácese de esta regla un argumento para decidir, cuando el usufructo proceda de una ley extranjera, si ésta, que es el título del derecho, debe ser la que rija el disfrute del mismo, salvo las excepciones hechas por nosotros.

212 Las servidumbres prediales deben, por regla general, ser regidas exclusivamente por la *lex rei sitae*, cuyo principio no sufre excepción alguna. Las servidumbres legales son, en efecto, inherentes a los predios y dependen de la manera de ser y de la situación de los mismos, ó son establecidas, ya en interés de la propiedad, ya del Estado ó de los municipios, acompañan, por consiguiente, a los predios en cualquier mano que se hallen y deben ser consideradas como cualidades pertenecientes al predio dominante, que llevan consigo una limitación del predio sirviente. Estas servidumbres deben, pues, ser regidas por la ley misma en virtud de la cual se han establecido.

Las servidumbres pueden establecerse también por un hecho del hombre. Cada propietario puede gravar su predio en favor del de otro propietario con tantas servidumbres cuantas sean las clases de utilidad que un predio puede ofrecer a otro (2). Las servidumbres establecidas por la ley pueden también ser modificadas ó determina-

---

(1) Art. 476. Los derechos de usufructo de uso y de habitación son regidos por el título de que se derivan; la ley sólo suple en los casos y en cuanto no ha sido previsto por el título á no disponer de otro modo.

(2) L. 7 Dig. *Communia praediorum* VIII 4.

das en general, de una manera más precisa, por medio de un contrato en el caso en que tengan una doble base. Si los propietarios respectivos de ambos predios fuesen extranjeros y la servidumbre se hubiese constituido bajo el imperio de su ley, debe ser también la *lex rei sitæ* la que debe decidir si esta servidumbre puede ó no ser eficaz. Si, por ejemplo, los dos predios se hallasen situados en Italia ó en Francia no podría ser jurídicamente eficaz la servidumbre que sujetase al propietario del predio sirviente a prestar al del otro servicios personales ó que le impusiera una obligación de hacer ó de dar. Nuestro Código ha sancionado el principio del derecho romano: *nulla servitus in faciendo consistere potest*. Y, por consiguiente, dispone (art 643), conforme con el art 699 del Código de Napoleon, que aun cuando el propietario del predio sirviente estuviese obligado en virtud del título a los gastos necesarios para el uso y la conservación de la servidumbre, puede librarse de él abandonando el fundo sirviente al propietario del fundo dominante. De hecho las servidumbres que traen utilidad a una persona ó que imponen una obligación personal de obrar, no son servidumbres prediales, por que éstas son absolutamente independientes de la persona de los propietarios ó de los poseedores de los fundos; son debidas de cosa a cosa, de suerte que el propietario o poseedor del fundo sirviente sólo debe ofrecer que se haga tal o cual cosa sobre la propiedad ó abstenerse de hacer ciertos actos. *Servitutem non hominem debere sed rem*, dice Labeon (1).

213 Concluimos, pues, que las servidumbres prediales interesan directamente al régimen territorial de la propiedad, y deben, por tanto, ser regidas por la *lex rei sitæ* cuando proceden directamente de la ley. Cuando han sido establecidas por el hecho del hombre, también debe

---

[1] L. O. § 2 *Si servitus vindic* VIII 5

ser la *lex rei sitæ* la que debe decidir cuáles son las servidumbres con que pueden gravarse los fundos, cuál es su naturaleza y el límite del derecho del propietario para establecerlas

214 La enfiteusis es un derecho real sobre la cosa inmueble de otro, en el cual puede gozar ó aprovecharse de la cosa de la manera mas amplia posible a condición de no deteriorarla y de pagar al propietario una renta anual. Por mas que este derecho se derive de un contrato enfiteútico, considerado en sí mismo como un derecho real que modifica el derecho absoluto de la propiedad, está sujeto a las mismas reglas que el derecho de propiedad y los demas que de él se derivan. Es, por consiguiente, necesario, para determinar la ley que debe aplicarse, distinguir bien el contrato—el cual debe ser juzgado con sujeción a las reglas que exponremos en su lugar oportuno—del derecho real, que, como los *jura in re aliena*, debe regirse por la *lex rei sitæ* en todo aquello que puede interesar al régimen de la propiedad

215 Independientemente de la validez ó nulidad del contrato enfiteútico debe decidirse siempre acerca de su eficacia por la *lex rei sitæ*. Lo mismo sucede en todos los demas contratos consensuales que entrañan un *jus in re aliena*, los cuales, aunque validos y legítimos según la ley del lugar en donde han sido estipulados, pueden ser absolutamente ineficaces si los derechos reales que de ellos se derivan no son reconocidos por la *lex rei sitæ* o son declarados contrarios al régimen de la propiedad (1). Tales serían, por ejemplo, los contratos por derechos de censos no redimibles ó de señoríos permitidos por las leyes feudales, pero no reconocidos por la nuestra, y lo mismo debe decirse del derecho de enfiteusis admitido por nuestro Código cuando el fundo existe en un país que no lo reconoce

[1] Véase el cap IV de la sección siguiente

216 Cuando la *lex rei sitae* reconoce el derecho de enfiteusis y la constitucion de este derecho se ha establecido bajo el imperio de una ley extranjera en todas las cuestiones que pueden surgir entre el concesionario y el enfiteuta, debe aplicarse preferentemente la ley territorial o la del contrato segun que la causa que origine el conflicto interese o no al régimen de la propiedad

Para precisar nuestras ideas, nos referiremos a nuestro Código que reconoce la enfiteusis, y observamos que, aunque se quiera sostener que segun nuestra ley no hay otro medio para la constitucion del derecho real de enfiteusis que el contrato enfiteutico, sin embargo, si un romano poseedor de bienes en Italia quisiera por acto de ultima voluntad constituir una enfiteusis, el derecho del enfiteuta debería ser reconocido entre nosotros porque estaría validamente constituido con arreglo a la ley del testador (1)

Siempre que en la enfiteusis sean romanos el concesionario y el enfiteuta, se aplicara su ley para decidir si un tesoro descubierto en el fundo enfiteutico pertenece al enfiteuta o al propietario, y puesto que la ley romana dispone que el primero no adquiere el tesoro porque este no es un fruto, sino solamente la mitad, por haberlo encontrado, se aplicara esta disposicion a pesar de que nuestro Código dispone lo contrario (art 1561) (2), porque ésta es una cuestion de interés privado. Por esta misma razón se aplicara la ley de que dependen los objetos del derecho para decidir si el concesionario puede disponer de su derecho por acto intervivo ó por ultima voluntad, y si esta obligado a alguna prestacion hacia el dominio directo por la trasmision

(1) Art. 1 *Cód. De jure emphyt.* IV 68

(2) Art. 1561 del Código italiano. El enfiteuta es propietario de todos los productos del fundo y de los accesorios y tiene los mismos derechos que tendria el propietario respecto del tesoro y de las minas descubiertas en el fundo enfiteutico

217 No puede decirse lo mismo respecto del derecho que puede tener el enfiteuta para librar el fundo, de cualquier gravamen. Por mas que el enfiteuta y el concesionario de la enfiteusis sean romanos, y por mas que la ley romana no conceda al primero el derecho de redencion, si el predio enfiteutico esta situado en Italia, el enfiteuta tendra derecho a librar el fundo de cualquier carga mediante el pago de un capital en dinero correspondiente al producto anual sobre la base del interés legal ó al valor del mismo producto si consiste en especie, sobre la base del precio medio del mismo durante los diez años, segun la disposición de nuestra ley (art 1564). Es evidente que esta disposición interesa al arreglo de la propiedad, tanto mas cuanto que un pacto, aun expresamente estipulado, no podría aminorar el derecho del enfiteuta. Por la misma razón debe decidirse con arreglo a la *lex rei sitae* si es permitida la sub enfiteusis verificada respecto de los fundos situados en Italia (art 1562), si el concesionario puede pedir y si el enfiteuta debe hacer cada veintinueve años el reconocimiento del derecho de aquel, como exige nuestra ley (art 1557) (1), y para todas las acciones reales procedentes de la enfiteusis

---

[1] He aqui el texto de los artículos citados anteriormente

Art 1564 El enfiteuta puede en todo tiempo reducir las cargas del fundo enfiteutico mediante el pago de un capital correspondiente á la renta sobre la base del interés legal ó del valor de la misma renta si es en especie sobre la base de su precio medio en los diez últimos años. Las partes pueden sin embargo convenir en el pago de un capital inferior al antes enunciado. Cuando se trata de enfiteusis concedida por un tiempo determinado que no excede de treinta años pueden tambien convenir en el pago de un capital superior que no podrá sin embargo exceder de la cuarta parte del ya establecido

Art 1567 La enfiteusis se arregla por convenio de las partes con tal que esta no sea contraria á los arts 1562 1563 y 1564

Art 1562 El enfiteuta puede disponer tanto del fundo enfiteutico como de sus accesorios ya por un acto entre vivos ó por última voluntad. Para la transmisión del fundo enfiteutico hágase como quiera no hay necesidad de contar previamente con el consentimiento del concesionario. No se admite la sub enfiteusis

Art 1568 Cada 29 años puede pedir el concesionario el reconocimiento de su derecho á aquel que se halla en posesión del fundo enfiteutico. No se necesita prescripción alguna para el acto de reconocimiento y los gastos ocasionados son por cuenta del poseedor del predio

Por los mismos principios pueden resolverse las demás cuestiones relativas á la enfiteusis y que no creemos necesario exponer aquí

218 No nos ocuparemos especialmente del derecho de superficie, que también es un derecho real, *jus in re aliena*, que puede adquirirse, ya por un contrato, ya por un acto de última voluntad. Por las grandes analogías que existen entre este derecho y la enfiteusis, por más que ésta tenga por objeto el suelo, y el derecho de superficie lo que hay sobre el suelo, pueden resolverse con arreglo á los principios ya expuestos los conflictos que fácilmente pueden surgir en el caso en que la ley á que estén sujetos el *superficiarius* y el dueño del suelo sea diferente de la del lugar en que está situado el inmueble sobre el derecho real de superficie. En el capítulo siguiente hablaremos de la prenda y de la hipoteca, que son también derechos reales.

---