

CAPITULO III.

Derechos del enfiteuta.

§ I.—DERECHOS DE DISPOSICION.

370. Domat dice que los derechos del enfiteuta se acercan mucho á los del propietario, hasta el punto de que aquél puede hacer todo lo que éste tiene derecho á hacer (1). Este poder extenso del enfiteuta es lo que ha inducido á la doctrina y á la jurisprudencia á imaginar una división de la propiedad, ó una co-propiedad entre el enfiteuta y el arrendador. La corte de casación ha acabado por renunciar á esta teoria, que nuestra ley condena. Esta repite lo que dice Doneau: “El enfiteuta ejerce todos los derechos inherentes á la propiedad del predio” (art. 3); pero se apresura á decir: “nada puede hacer de lo que disminuya su valor.” Luego él no tiene ese poder ilimitado que al propietario pertenece y que le permite abusar. Lo que equivale á decir que él no es propietario, y que no tiene más que un desmembramiento de la propiedad. Conforme al rigor de los principios, debe decirse que el derecho real de enfiteusis está en el dominio del enfiteu-

1 Donelli, “Comment.,” IX, 14, 2 y 3.

ta, pero que éste no tiene la propiedad del predio enfiteutico: ¿cómo había de tenerla cuando paga un censo para reconocer el derecho de propiedad del arrendador?

371. La propiedad, dice el art. 544, es el derecho de disponer de las cosas de la manera la más absoluta. Este poder de disponer implica el derecho de enagenar. El enfiteuta tiene también el derecho de enagenar; pero ¿qué es lo que puede vender, cambiar, donar? ¿Acaso el predio enfiteutico? Nó; la ley velga dice que él tiene la facultad de enagenar su derecho (art. 6). Este poder de enagenación que tan á menudo se alega en las sentencias de la corte de casación para probar que el enfiteuta tiene el dominio útil, depone, pues, en contra de quienes lo invocan; no difiere en su esencia del poder del usufructuario; éste puede también “vender ó ceder su derecho á título gratuito” (art. 595); hasta el tomador puede ceder su arrendamiento (art. 1717). El enfiteuta no puede enagenar el predio enfiteutico, por la excelente razón de que dicho predio no le pertenece; y no podemos transmitir á otros más derechos que los que nosotros mismos poseemos. El enfiteuta sólo tiene un derecho real, que será lo único que pueda transmitir (1). En este concepto es como Doneau interpreta las leyes romanas (2); y bajo el punto de vista de los principios, esto no tiene duda.

372. Conforme á las leyes romanas, el derecho de enagenar estaba sometido á varias restricciones. En primer lugar, el enfiteuta debía denunciar la enagenación del propietario. Esta obligación tenía, sobre todo, por objeto permitir que el arrendador ejerciese el derecho de preferencia que las constituciones imperiales le daban sobre el adquirente *jus protimescos*. Si el arrendador no usaba

1 Gesterding, “Die Lehre von Eigenthum,” p. 421; nota 9.

2 Donelli, Comment.” lib. IX, c. XIV, pfo. 7, p. 263.

de esta facultad, se mantenía la enagenación; con obligación por parte del nuevo enfiteuta, de pagar al propietario cierta suma de dinero llamada *laudemuim*, en reconocimiento de la propiedad del arrendador; en el silencio de los convenios, esta suma se fijaba en un dos por ciento del precio de compra ó de la estimación en caso de donación (1). Ya no existen estas diversas restricciones. Según los términos del art. 12 de nuestra ley: "ningún censo extraordinario se debe á cada mutación de la enfiteusis, ni al hacerse la partición de una comunidad." En cuanto al derecho de preferencia ya había caído en desuso en el antiguo derecho; en realidad, es contrario á los principios, porque el que tiene un derecho en su dominio debe tener la facultad ilimitada de enagenar. Esto es así respecto del usufructuario, y aun del tomador, y no hay razón para que no lo sea respecto del enfiteuta. Abolido el derecho de preferencia, parece que deja de tener razón de ser la obligación de denunciar la enagenación al propietario (2). Sin embargo, la ley habría debido prescribir una notificación, cualquiera que ella fuese; en efecto, en la opinión común, el arrendador puede proceder directamente contra el nuevo enfiteuta por pago del canon, luego es de precisión que aquél conozca la translación.

373. Se ha fallado que los adquirentes sucesivos del predio enfiteutico están sometidos á las mismas obligaciones que el enfiteuta primitivo. La corte de Genova ha llegado hasta hacer que el proceder actual sea causante de todas las rentas vencidas y de todos los gastos erogados contra los poseedores anteriores (3). Esta decisión supone que la renta á que está obligado el enfiteuta constituye

1 L. 3, c. de "jure emphyteuticario, (IV, 66).

2 Troplong, "Del arrendamiento," núm. 14, p. 44. Davergier, "Del arrendamiento," núm. 164, p. 48.

3 Quinoble, 13 de Febrero de 1833 (Daloz, "Arrendamiento enfiteutico," núm: 28).

una carga real. La ley belga no dice esto, y tampoco resulta de los principios. El enfiteuta debe pagar una renta al propietario en virtud de un compromiso personal; ahora bién, las obligaciones no son transmisibles por vía de cesión; cédense los derechos, pero nunca las deudas. Así, pues, á nuestro juicio, el cesionario sólo está obligado con el cedente, y el arrendador sólo tiene contra él la acción indirecta que pertenece á los acreedores del cedente (art. 1166). La misma cuestión se presenta en el arrendamiento ordinario; insistiremos en esto en el título del *Arrendamiento*.

374. El enfiteuta puede también hipotecar su derecho. Tales son los términos de la ley de 1824 (art. 6), y nuestra ley hipotecaria repite que el derecho de enfiteusis es susceptible de hipoteca. Así es que no es el predio enfiteutico lo que el enfiteuta puede gravar con hipoteca, porque no le pertenece, sino que es propiedad del arrendador, y sólo éste puede hipotecarlo; del mismo modo, en caso de usufructo, el nudo propietario puede hipotecar la nuda propiedad, y el usufructuario puede hipotecar el derecho de usufructo. El código civil así como nuestra nueva ley hipotecaria, admiten, en efecto, que ciertos derechos inmobiliarios pueden gravarse con hipoteca. Pero como estos derechos son temporales, su hipoteca también lo será. La ley de 1824 (art. 6) y la hipotecaria (art. 45) lo dicen formalmente. Esto no es más que la aplicación del principio elemental que acabamos de recordar: no pueden transmitirse más que los derechos que uno mismo tiene.

El código civil no habla de la enfiteusis; de aquí surge un debate muy serio, en derecho francés, acerca de saber si el enfiteuta puede hipotecar. Este debate ha sido resuelto afirmativamente por la corte de casación; pero ello se presta á dudas, á nuestro parecer. El artículo 2118 es-

tá concebido en los términos los más restrictivos: "Unicamente son susceptibles de hipotecas, los bienes inmobiliarios y el usufructo de los mismos bienes." Luego entre los derechos reales inmobiliarios, sólo el usufructo puede hipotecarse. Esto nos parece decisivo. Este es un vacío que sólo el legislador puede colmar.

375. La ley de 1824 (art. 6) dice que el enfiteuta puede gravar el predio enfiteútico con servidumbre por el tiempo que dure su goce. Esto es una derogación de los verdaderos principios. El propietario es el único que puede establecer servidumbres en el predio que le pertenece. Ahora bien ¿de qué es propietario el enfiteuta? De su derecho de enfiteusis; y un derecho no puede gravarse con servidumbres. Para permitir al usufructuario que consienta servidumbres mientras dura su derecho, ha sido preciso imaginar las cuasi-servidumbres, es decir, una ficción que la ley ignora. La ley belga consagra la ficción para la enfiteusis. Esta es la única explicación que pueda darse sobre esa anomalía.

376. La ley belga no habla de las acciones que pertenecen al enfiteuta. Nuestras leyes modernas guardan silencio sobre esta materia que hacía tan gran papel en derecho romano. La doctrina ha llenado el vacío. La corte de casación ha fallado que el enfiteuta tiene las acciones posesorias (1). La sentencia está muy mal motivada, porque invoca el dominio útil del enfiteuta para reconocerle el derecho á las acciones posesorias. Si en derecho no tuviese otro fundamento, habría que denegárselo, supuesto que nuestro derecho no conoce dominio útil. Pero no se necesita recurrir á semejante ficción. La enfiteusis da al enfiteuta un derecho real; este derecho está en su dominio; por lo mismo, él puede prevalerse del art. 23 del código de

1 Sentencia de casación, de 26 de Junio de 1822 (Dalloz, *Acción posesoria*, núm. 534).

procedimientos, por cuyos términos las acciones posesorias pueden ser formuladas por aquél que por espacio de un año está en posesión pacífica, á título no precario. En vano se diría que el enfiteuta es poseedor precario, puesto que tiene su derecho del propietario, y que debe reconocerlo pagándole un censo. Esto es muy cierto, en el sentido de que el enfiteuta no puede invocar la posesión para prescribir contra el dueño del predio; pero él no es poseedor precario respecto á los que lo perturban en su posesión, supuesto que posee en virtud de un derecho real, lo que es un título de propietario. Luego debe aplicarse al enfiteuta lo que hemos dicho del usufructuario (1). El derecho romano concedía también al enfiteuta las acciones reales, sólo que las calificaba de *útiles* para marcar que el enfiteuta no era el propietario del predio que tenía en arrendamiento, únicamente al propietario pertenecían las acciones reales directas (2). La distinción, aunque sutil, es muy justa. En el derecho francés, las acciones han dejado de tener el nombre legal que les distingue, y ya conocemos las acciones directas y útiles. Luego hay que decir, con la doctrina y la jurisprudencia, que el enfiteuta tiene las acciones reales que nacen de su derecho real é inmobiliario (3).

§ II.—DERECHO DE GOCE.

377. La ley belga dice que el enfiteuta tiene el *goce pleno* del inmueble, que puede ejercer todos los derechos inherentes á la propiedad del predio, pero que no puede hacer nada de lo que disminuya su valor (arts. 1 y 3). De

1 Véase el t. 4º de estos *Principios*, núm. 365.

2 Donelli, "Comment." IX, 14, 4 (t. 5º, p. 560).

3 Sentencia de denegada apelación, de 19 de Julio de 1832 (Dalloz, "Enfiteusis," núm. 9)

lo que se infiere que la expresión *que no goce* no debe tomarse al pié de la letra cuando se compare el goce del enfiteuta con el del usufructuario; puede decirse que es pleno, porque la ley no añade la restricción de que el enfiteuta debe disfrutar como el antiguo propietario. Más adelante volveremos á tratar este punto. Pero si el goce del enfiteuta es más extenso que el del usufructuario, es menos extenso que el del propietario. Este disfruta de las cosas de la manera más absoluta, mientras que el enfiteuta se halla en presencia de un propietario cuyos derechos no puede comprometer: en este sentido es como la ley dice que él no puede hacer nada que disminuya el valor del predio enfiteutico. Así, pues, su goce, á diferencia del propietario, implica una obligación; él debe disfrutar como buen padre de familia, según lo expresamos más adelante (1). La asimilación que la ley establece entre los derechos del enfiteuta y los del propietario, decide una cuestión que se debate en derecho romano y en derecho francés. Si se descubre un tesoro en el predio enfiteutico ¿á quién corresponderá la parte que el código atribuye al propietario del predio? Conforme á los principios, tales como los formula el art. 716, habría que decidirse á favor del arrendatario, porque es el único propietario; por otra parte, como el tesoro no es ni un fruto ni un producto de la cosa, el enfiteuta no tiene ningún título para reclamarlo, como tampoco el usufructuario (2). Pero la ley belga, al dar al enfiteuta *todos los derechos* inherentes á la propiedad del predio, resuelve con esto mismo, la cuestión á favor de aquél (3). Los autores de la ley belga han seguido en este punto la tradición nacional. Voet atribuye el tesoro al enfiteuta, y para ello aduce un argu-

1 Voet, "Comment., in Pandectas," VI, 3, 11.

2 Duranton, t. 4º, p. 269, núm. 314.

3 Troplong, "Del arrendamiento," núm. 38, p. 92.

mento malo: el enfiteuta, dice él, debe considerarse como propietario, puesto que tiene el dominio útil. Nó, él no tiene ningún dominio en el predio enfiteutico, luego ningún título tiene para reclamar el tesoro. Además, el espíritu del código reclama contra la doctrina de Voet. Al atribuir una parte del tesoro al propietario del predio, el legislador supone que el tesoro ha sido enterrado en el predio por los antepasados del que actualmente lo posee. Y ¿puede admitirse tal suposición para pobres enfiteutas? ¿tienen éstos que ocultar algún tesoro? Mientras que es fácilmente presumible que el antiguo propietario ha ocultado el tesoro que el enfiteuta descubre. Se nos perdonará esta crítica, en honra de los principios.

Hay otra cuestión controvertible cuando se trata del usufructuario. El art. 596, al decir que aquél disfruta del aluvión, parece negarle el uso de la isla (1). Otro tanto pudiera decirse del enfiteuta, cuyo derecho está limitado como el del usufructuario. Pero la ley belga decide la controversia á favor del enfiteuta, y esto siguiendo siempre la opinión de Voet (2). El principio de la accesión es suficiente para justificar esa decisión.

378. Después de haber planteado el principio que prohíbe al enfiteuta disminuir el valor del predio, la ley belga agrega (art. 3): "así es que, entre otras cosas, se le prohíbe que extraiga piedras, ulla, turba, arcilla y otras materias semejantes que formen parte del predio, á menos que la explotación haya comenzado ya en la época en que se inició su derecho." Tal es el principio que el código Napoleón establece en materia de usufructo (art. 598). Luego puede aplicarse al enfiteuta, por analogía, lo que hemos dicho del derecho del usufructuario sobre las minas (t. VI, núms. 448 y siguientes). Aquí la ley abandona

1 Véase el tomo 4° de "estos principios," núm. 373.

2 Voet, "Commen. in Pand.," VI, 3, 11.

la analogía de la enfiteusis y de la propiedad, y con razón. El enfiteuta disfruta de un inmueble perteneciente á otro, su derecho es temporal, debe restituir la cosa de que disfruta; luego es preciso que la conserve. En los orígenes de esta institución, el enfiteuta recibía el predio en arrendamiento, con obligación de mejorarlo; la ley ya no le impone esta obligación, pero al menos es necesario que al extinguirse la enfiteusis, el dueño recobre un goce tan provechoso como el que entregó al enfiteuta al celebrarse el contrato. Esto no es más que el principio del usufructo, y en este punto hay analogía entre ambos derechos.

Si la explotación de la mina comienza mientras dura la enfiteusis ¿quién aprovechará la renta que el concesionario debe pagar al propietario del predio? Una sección propuso la cuestión al examinarse el proyecto de ley sobre la enfiteusis. El gobierno contestó que tocábale al juez decidir, pero que, sin embargo, no creía engañarse al emitir la opinión que la indemnización se debe al propietario, porque los derechos del enfiteuta están limitados á los que no disminuyan el valor del predio. La verdad es que ni siquiera hay cuestión, porque basta plantearla para resolverla.

En materia de usufructo, hay alguna incertidumbre sobre el punto de saber si el usufructuario puede extraer la arcilla ó las piedras que le sean necesarias para construir. Se ha fallado que el enfiteuta nada puede extraer del suelo, aun cuando se limitara á las cosas necesarias para las construcciones que se propone levantar en el predio (1). La cuestión ni siquiera puede ya proponerse conforme á nuestra legislación, porque el art. 3 de la ley de 1824 es expreso, y resuelve la dificultad conforme á los principios. Nosotros acabamos de recordarla: si el enfiteuta no

1 Donai, 9 de Marzo de 1854, (Daloz, 1854, 5, 480).

está ya obligado á mejorar, por lo menos no puede deteriorar.

379. ¿El enfiteuta puede cambiar la superficie? En el antiguo derecho, la cuestión estaba controvertida, porque la doctrina y la jurisprudencia francesas estaban vacilantes (1). La incertidumbre proviene de la doble analogía que existe entre los derechos del enfiteuta y los del propietario, por una parte, y por la otra, entre la enfiteusis y el usufructo. El enfiteuta es cuasi propietario, dicese, y con razón; de aquí podría inferirse que puede disfrutar de la superficie como se le ocurra. Pero la ley abandona esta asimilación cuando se trata de minas; pone al enfiteuta en la misma línea que al usufructuario, y lo hace por aplicación de un principio tradicional que ella formula en estos términos: "El enfiteuta no puede hacer nada que disminuya el valor del predio (art. 3). Este último principio es el que debe aplicarse á nuestra cuestión: la ley misma lo hace al decir que el enfiteuta puede mejorar la heredad con construcciones, desmontes y plantaciones." De aquí preciso es inferir que él puede cambiar la superficie, si el cambio constituye una mejora. Así, pues, el goce del enfiteuta guarda justo medio entre el del propietario y el del usufructuario; éste no puede innovar, ni aun mejorando, mientras que el enfiteuta sí puede. Pero no puede hacerlo de modo que disminuya el valor del predio, mientras que al propietario sí se le permite.

Se ha fallado que el enfiteuta no puede desecar un estanque (2). Esto es demasiado absoluto. La corte asienta como principio que si el propietario ha usado de una parte del predio para su recreo, el enfiteuta está obligado á

1 Duvergier, "Del arrendamiento," núm. 180, p. 52. Compárese Troplong, "Del arrendamiento," núm. 38, p. 92.

2 Metz, 21 de Diciembre de 1826 (Daloz, "Arrendamiento enfiteútico," núm. 31).

conservarlo á ese destino. Sin duda que sí, si tal es la voluntad de las partes contrayentes, y en el caso de que se trata parece que así era. Pero si el arrendamiento no contiene ninguna estipulación á este respecto, hay que ceñirse al principio: el enfiteuta podrá desecar si de ello resulta una mejoría para el predio, así como la ley le permite que mejore la heredad por medio de desmontes. La analogía es completa, porque el bosque puede servir de ornato, así como el estanque puede destinarse al recreo del propietario.

Si el enfiteuta hace una innovación que no tiene derecho á hacer, el propietario tiene inmediatamente acción contra él para obligarlo á que restablezca el estado de los sitios. La corte de Metz así lo falló en la sentencia que acabamos de citar, y esto no es dudoso, supuesto que no es más que la aplicación de los principios generales que rigen los contratos. Si el abuso es grave, el arrendador podrá pedir aun la resolución del arrendamiento, como más adelante lo diremos.

380. El goce de los bosques que se hallan en el predio enfiteutico da lugar á algunas dificultades. En el antiguo derecho, se enseñaba que el enfiteuta podía hacer cortes de madera, aun de árboles de alto tronco, y había sentencias en tal concepto. Pero también había opiniones y decisiones en sentido contrario (1). El antiguo derecho es tan incierto, que es difícil buscar en él algunos precedentes. Y la ley belga, fuerza es decirlo, deja mucho que desear. Ella dice que el enfiteuta se aprovechará de los árboles muertos ó caídos por accidente, con obligación de reemplazarlos por otros (art. 4). Este es un derecho más extenso que el del usufructuario (art. 592). La ley de 1824

1 Merlín, "Repertorio," en la palabra "Enfiteusis," pfo. 1º, núm. 6. Coquille, "Cuestiones del derecho," caest. 30. Davergier, "Del arrendamiento," núm. 180).

agrega: "El podrá igualmente disponer á su antojo de las plantaciones que él haya hecho por sí mismo." Por lo demás, ni una sola palabra sobre los cortes ordinarios. ¿Se hará un argumento del silencio de la ley para rehusar al enfiteuta todo derecho á los cortes de madera? Esto será razonar muy mal. Porque la ley le concede el *goce pleno* del predio; ella dice que él disfruta de todos los derechos inherentes á la propiedad del predio, y aun le permite desmontar, si el desmonte constituye una mejora (artículos 1, 3 y 5). Por aplicación de estos principios, debe decidirse que el enfiteuta puede hacer cortes de conformidad con las ordenanzas. Su derecho es más extenso que el del usufructuario, porque tiene mayor duración. Luego se concibe que él puede cortar hasta grandes árboles, con tal que haga los cortes de suerte que el bosque pueda reproducirse, y que rinda al finalizar la enfiteusis, un valor igual al que ha recibido al estipularse el arrendamiento. Esto es un poco vago, pero culpa es del legislador que había debido dejar resuelto un punto de tal importancia.

381. La ley belga dice que el enfiteuta puede mejorar la heredad con construcciones y plantaciones. ¿Qué viene á ser de estas mejoras al expirar el arrendamiento? Si el título obliga al enfiteuta á edificar y á plantar, se siguen las estipulaciones de las partes contrayentes. Las construcciones y plantaciones serán en este caso la ejecución de una obligación, y déjase entender que el enfiteuta no podrá quitarlas ni reclamar una indemnización, puesto que sólo ha hecho lo que estaba obligado á hacer (art. 7). Cuando ha emprendido mejoras sin estar obligado á ellas, puede, al espirar el arrendamiento, quitar las construcciones y plantaciones; si por ello resulta un daño para el predio, debe repararlo. La ley agrega (art. 8) que el enfiteuta no podrá forzar al propietario del predio á que pague el valor de los edificios, obras, construcciones y planta.

ciones cualesquiera que él haya hecho. Esto no es más que la aplicación de los principios que hemos expuesto en el título del *Usufructo* (1). No estando el enfiteuta obligado á mejorar, puede hacer en el predio las innovaciones que guste, con tal que no cause daño al propietario, y no le dañarán si al extinguirse la enfiteusis se restablece el estado de los lugares sin daño alguno para el predio. Las mejoras dañarían al propietario si fuese obligado á conservarlas y pagarlas. Pero los principios no permiten que se imponga semejante obligación al arrendador. En cambio, él no tiene el derecho de conservar las plantaciones y construcciones; en vano se diría que como ejecutadas en su predio, le pertenecen. Esto es así cuando no existe ningún vínculo jurídico entre el propietario del predio y el poseedor que en éste construye ó planta (art. 555). Pero, en el caso de que se trata, hay un contrato que da al enfiteuta el *goce pleno del predio*; él disfruta como quiere, y sólo á una cosa está obligado, y es á devolver el predio no deteriorado al arrendador. Este también es el único derecho del propietario (2).

1 Véase el tomo 6° de "estos Principios," p. 604, núms. 485-491.

2 Compárese Merlin, "Repertorio," en la palabra "Enfiteusis," párrafo 1°, núms. 6 y 7. Argou, "Sustitución al derecho francés," tomo 2°, ps. 303 y siguientes; Domat, "Leyes civiles," lib. I, tít. IV, sec. X, núm. 9. Duvergier, "Del arrendamiento," núms. 174 y 180; Troplong, "Del arrendamiento," núm. 43.