ARTICULO 847.—Son gastos útiles aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el precio ó producto de la cosa.

ARTICULO 848.—Son gastos voluntarios los que sirven sólo al ornato de la cosa, ó al placer ó comodidad del poseedor.

ARTICULO 849.—El poseedor debe justificar el importe de los gastos á que tenga derecho: en caso de duda se tasarán aquellos por medio de peritos.

ARTICULO 850.—Cuando el poseedor hubiere de ser indemnizado por gastos, y haya percibido algunos frutos á que no tenía derecho, habrá lugar á compensación.

ARTICULO 851.—Las mejoras ó aumentos de valor provenientes de la naturaleza ó del tiempo, pertenecen siempre al propietario.

ARTICULO 852.—El poseedor de buena fe no responde del deterioro ó pérdida de la cosa poseida, aunque hayan ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que él mismo haya obtenido de la pérdida ó deterioro.

ARTICULO 853.—El poseedor de mala fe responde de toda pérdida ó deterioro que haya sobrevenido por su culpa ó por caso fortuito, á no ser que pruebe que éste se habría verificado aunque la cosa hubiera estado poseida por su dueño.

ARTICULO 854.—Tampoco responde de la pérdida sobrevenida natural é inevitablemente por el solo curso del tiempo.

ARTICULO 855.—La posesión se pierde:

I. Por abandono de ella:

II. Por cesión á título oneroso ó gratuito:

III. Por la destrucción ó pérdida de la cosa, ó por quedar ésta fuera del comercio.

ARTICULO 856.—Se pierde también la posesión cuando otro posee la cosa por más de un año, que se contará desde el día en que comenzó públicamente la nueva posesión, ó desde aquel en que llegó á noticia del que ántes la tenía, si comenzó ocultamente.

ARTICULO 857.—El poseedor tiene derecho de ser mantenido en su posesión siempre que fuere perturbado en ella.

ARTICULO 858.—El poseedor tiene derecho de ser restituido á su posesión, si lo requiere dentro de un año contado conforme á lo dispuesto en el art. 856.

ARTICULO 859.—Si la posesión es de menos de un año, nadie puede ser mantenido ni restituido judicialmente, sino contra aquellos cuya posesión no sea mejor.

ARTICULO 860.—Es mejor que cualquiera otra la posesión acreditada con título legítimo: á falta de éste, ó siendo iguales los títulos, prefiere las más antigua: si fueren dudosas ambas posesiones, la cosa que se litigue se pondrá en depósito.

ARTICULO 861.—Se presume siempre de mala fe al que despoja á otro violentamente de la posesión en que se halla.

ARTICULO 862.—Se reputa como nunca perturbado ó despojado al que judicialmente fué mantenido en la posesión ó restituido á ella.

ARTICULO 863.—El que legalmente ha sido mantenido en la posesión ó restituido á ella, tiene derecho de ser indemnizado de los perjuicios que se le hayan seguido.

ARTICULO 864.—En los casos comprendidos en los arts. 825, 827, 828, 829, 831, 833 y 861, la presunción subsistirá miéntras no se pruebe lo contrario.

TITULO QUINTO.

DEL USUFRUCTO, DEL USO Y DE LA HABITACION.

CAPITULO I.

Del usufructo en general.

ARTICULO 865.—El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia.

ARTICULO 866.—El usufructo se constituye por la ley, por acto entre vivos ó última voluntad, y por la prescripción.

ARTICULO 867.—Puede constituirse el usufructo á favor de una ó muchas personas, simultánea ó sucesivamente.

ARTICULO 868.—Si se constituye á favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, el usufructo acrece á las demás.

ARTICULO 869.—Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

ARTICULO 870.—Las corporaciones civiles que no pueden adquirir ó administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

ARTICULO 871.—El usufructo puede constituirse desde ó hasta cierto día, puramente ó bajo de condición.

ARTICULO 872.—Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

ARTICULO 873.—Los acreedores del usufructuario pueden embargar los productos del usufructo, y oponerse á toda cesión ó renuncia de éste, siempre que se haga en fraude de sus derechos.

ARTICULO 874.—Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario, se arreglan en todo caso por el título constitutivo del usufructo.

CAPITULO II.

De los derechos del usufructuario.

ARTICULO 875.—El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales ó posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.

ARTICULO 876.—El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados.

ARTICULO 877.—Los frutos naturales ó industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecerán al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. Ni éste ni el usufructuario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas ú otros gastos semejantes. Lo dispuesto en este artículo no perjudica á los aparceros ó arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción de frutos, al tiempo de comenzar ó extinguirse el usufructo.

ARTICULO 878.—Los frutos civiles pertenecen al usufructuario á proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados.

ARTICULO 879.—No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se adquieran por denuncio y se hallen en estado de laboreo, á no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo, ó que éste sea universal; pero si el usufructuario descubriere y denunciare mina durante el usufructo, la hará enteramente suya, previa indemnización del valor del terreno y conforme á la Ley Minera.

ARTICULO 880.—Si fuere un tercero ó el mismo propietario el que descubriere ó denunciare la mina, el pago de la indemnización del terreno se hará al usufructuario con arreglo á lo dispuesto para el caso de invención de un tesoro, en el art. 768.

ARTICULO 881.—Igualmente corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión, y el goce de las servidumbres que tengan á su favor; y generalmente los otros derechos inherentes á las mismas.

ARTICULO 882.—El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada; arrendarla á otro, enajenar, arrendar y gravar el ejercicio de su derecho de usufructo, aunque sea á título gratuito; pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario, terminarán con el usufructo.

ARTICULO 883.—El usufructuario no puede constituir servidumbres perpetuas sobre la finca que usufructúa: las que constituya legalmente cesarán al terminar el usufructo.

ARTICULO 884.—Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos á réditos, el usufructuario sólo hace suyos éstos y no aquellos; y aun cuando el capital se redima, debe volverse á imponer á satisfacción del usufructuario y propietario.

ARTICULO 885.—Si todas ó algunas de las cosas en que se constituye el usufructo, se gastan ó deterioran lentamente con el uso, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas como buen padre de familia, para los usos á que se hallan destinadas; y sólo está obligado á devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado en que se hallen; pero es responsable del pago del deterioro sobrevenido por su dolo, culpa ó negligencia.

ARTICULO 886.—El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos de que éste sea susceptible, según su naturaleza.

ARTICULO 887.—Si el monte fuere tallar ó de maderas de construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas ó cortes ordinarios que haría el dueño; acomodándose en el modo, porción y épocas, á las ordenanzas especiales ó á las costumbres constantes del lugar.

ARTICULO 888.—En los demás casos, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie, como no sea para reponer ó reparar alguna de las cosas usufructuadas; y en este caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.

ARTICULO 889.—El usufructuario puede usar de los viveros, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del lugar.

ARTICULO 890.—El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias; pero no tiene derecho de reclamar su pago, aunque sí puede retirarlas, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo.

ARTICULO 891.—El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos con la condición de que se conserve el usufructo, y no de otro modo.

ARTICULO 892.—El usufructuario goza del derecho del tanto.

CAPITULO III.

De las obligaciones del usufructuario.

ARTICULO 893.—El usufructuario, ántes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

I. A formar á su expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles:

II. A dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como buen padre de familia, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia; salvo lo dispuesto en el art. 381.

ARTICULO 894.—El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar la fianza requerida si no se ha obligado expresamente á ello.

ARTICULO 895.—El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar.

ARTICULO 896.—Si el usufructo fuere constituido por contrato, y el que contrató quedare de propietario y no exigiere en el contrato la fianza, no estará obligado el usufructuario á darla; pero si quedare de propietario un tercero, éste podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.

ARTICULO 897.—Si el usufructo se constituye por título oneroso y el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene el derecho de intervenir la administración de los bienes para procurar su conservación, sujetándose á las condiciones prescritas en el art. 932 y percibiendo la retribución que en él se le concede.

ARTICULO 898.—El usufructuario, dada la fianza, tendrá derecho á todos los frutos de la cosa, desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar á percibirlos.

ARTICULO 899.—En los casos señalados por el art. 882, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa ó negligencia de la persona que le sustituya.

ARTICULO 900.—Si el usufructo se constituye sobre ganados, el usufructuario está obligado á reemplazar con las crías las cabezas que falten por cualquiera causa.

ARTICULO 901.—Si el ganado en que se constituyó el usufructo perece del todo sin culpa del usufructuario, por efecto de una epizootia ó de algún otro acontecimiento no común, el usufructuario cumple con entregar al dueño los despojos que se hayan salvado de esa desgracia.

ARTICULO 902.—Si el rebaño perece en parte y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda.

ARTICULO 903.—El usufructuario de árboles frutales está obligado á la replantación de los piés muertos naturalmente.

ARTICULO 904.—Si el usufructo se ha constituido á título gratuito, el usufructuario está obligado á hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

ARTICULO 905.—El usufructuario no está obligado á hacer dichas reparaciones, si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco ó deterioro grave de la cosa, anterior á la constitución del usufructo.

ARTICULO 906.—Si el usufructuario quiere hacer las reparaciones referidas, debe obtener ántes el consentimiento del dueño; y en ningún caso tiene derecho de exigir indemnización de ninguna especie.

ARTICULO 907.—El propietario, en el caso del art. 905, tampoco está obligado á hacer las reparaciones; y si las hace, no tiene derecho de exigir indemnización.

ARTICULO 908.—Si el usufructo se ha constituido á título oneroso, el propietario tiene obligación de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega.

ARTICULO 909.—Si el usufructuario quiere hacer en este caso las reparaciones, deberá dar aviso al propietario, y previo este requisito, tendrá derecho para cobrar su importe al fin del usufructo.

ARTICULO 910.—La omisión del aviso oportuno al propietario hace responsable al usufructuario de la destrucción, pérdida ó menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones, y le priva del derecho de pedir indemnización si él las hace.

ARTICULO 911.—Toda diminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones, ó cargas ordinarias sobre la finca ó cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario.

ARTICULO 912.—La diminución que por las propias causas se verifique, no en los frutos sino en la misma finca ó cosa usufructuada, será de cuenta del propietario; y si éste, para conservar íntegra la cosa hace el pago, tiene derecho de que se le abonen los intereses de la suma pagada por todo el tiempo que el usufructuario continúe gozando de la cosa.

ARTICULO 913.—Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que recibe.

ARTICULO 914.—El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pensión de alimentos.

ARTICULO 915.—El que por el mismo título adquiera una parte alícuota, pagará el legado ó la pensión en proporción á su cuota.

ARTICULO 916.—El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.

ARTICULO 917.—Si la finca se embarga ó se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario de lo que pierda por este motivo, si no se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.

ARTICULO 918.—Si el usufructo es de alguna herencia ó de una parte alícuota de ella, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan á los bienes usufructuados, y tendrá derecho de exigir del propietario su restitución sin interés al extinguirse el usufructo.

ARTICULO 919.—Si el usufructuario se negare á hacer la anticipación de que habla el artículo que precede, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para el pago de la cantidad que aquel debía satisfacer, según la regla establecida en dicho artículo.

ARTICULO 920.—Si el propietario hiciere la anticipación por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero, según la regla establecida en el art. 912.

ARTICULO 921.—Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado á ponerlo en conocimiento de aquel; y si no lo hace es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.

ARTICULO 922.—Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, son de cuenta del propietario si el usufructo se ha constituido por título oneroso, y del usufructuario si se ha constituido por título gratuito.

ARTICULO 923.—Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán á los gastos en proporción á sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó á título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso estará obligado á responder por más de lo que produce el usufructo.

ARTICULO 924.—Si el usufructuario sin citación del propietario, ó éste sin la de aquel, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado, y la adversa no le perjudica.

CAPITULO IV.

De los modos de extinguirse el usufructo.

ARTICULO 925.—El usufructo se extingue:

I. Por muerte del usufructuario:

II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó:

III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho:

IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa ó parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo:

V. Por prescripción, conforme á lo prevenido respecto de los derechos reales:

VI. Por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renuncias hechas en fraude de los acreedores:

VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado:

VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable llega el caso de la revocación:

IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

ARTICULO 926.—El usufructo constituido á favor de sociedades que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará treinta años; cesando ántes, en el caso de que se disuelvan dichas sociedades.

ARTICULO 927.—El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar á cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera ántes.

ARTICULO 928.—Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, ó por vejez ó por algún otro accidente, el usufructuario no tiene derecho de gozar del solar ni de los materiales; mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta ó rancho de que sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

ARTICULO 929.—Si el edificio es reconstruido por el dueño ó por el usufructuario, se estará á lo dispuesto en los arts. 906, 907, 908 y 909.

ARTICULO 930.—El impedimento temporal por caso fortuito ó fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario.

ARTICULO 931.—El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa.

ARTICULO 932.—El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo de fianza á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez le acuerde.

ARTICULO 933.—Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario, no obligan al propietario, y éste entrará en posesión de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario, para pedirle indemnización por la disolución de sus contratos, ni por las estipulaciones de éstos, que sólo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el art. 877.

CAPITULO V.

Del uso y de la habitación.

ARTICULO 934.—Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación se arreglan por los títulos respectivos y en su defecto por las disposiciones siguientes.

ARTICULO 935.—Las disposiciones de los arts. 877, 893 y 921 á 932 son aplicables á los derechos de uso y habitación.

ARTICULO 936.—El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta se aumente.

ARTICULO 937.—El que tiene derecho de habitación, puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de las demás partes del edificio ni cojer los frutos de él. Puede además recibir á otras personas en su compañía.

ARTICULO 938.—El usuario y el que tiene el derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho á otro; ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

ARTICULO 939.—El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

ARTICULO 940.—Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, ó el que tiene el derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados á todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario; pero si el primero sólo consume parte de los frutos, ó el segundo ocupa sólo parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas.

ARTICULO 941.—Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan á cubrir los gastos y cargas, la parte que falta será cubierta por el usuario ó por el que tiene derecho á la habitación.

TITULO SEXTO.

DE LAS SERVIDUMBRES.

CAPITULO I.

Disposiciones comunes á todas las servidumbres.

ARTICULO 942.—La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad en cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante: la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente.