

de términos, si se atreviese uno de los interesados á usurpar al otro, parte de su fundo, incurre en las penas establecidas por derecho contra los que despojan á los poseedores.

18 Como en las causas suscitadas entre los pueblos vecinos, suelen originarse muchos males, bien privados, bien públicos, será muy conveniente poner término á ellos en los casos dudosos, por medio de unas justas y arregladas transacciones que sofoquen las contiendas, aseguren el derecho de los pueblos, y cuya contravencion sea refrenada con la satisfaccion é indemnizacion de todos los perjuicios que se causen en lo sucesivo.

19 En este lugar creemos oportuno advertir, que el arreglo de los límites de los estados, así como la terminacion de sus diferencias, cuando no hayan convenido entre sí sobre la demarcacion de sus respectivos distritos, pertenece exclusivamente al congreso general, segun lo ordena la parte quinta del art. 50 de la constitucion federal.

CAPÍTULO IV.

De las servidumbres.

1 Se entiende por servidumbre, un derecho adquirido en bienes ajenos inmuebles, para recibir de éstos algun servicio ó utilidad. Tiene facultad para constituir servidumbre, cualquiera que sea propietario de una cosa, y cuya administracion no le está prohibida por interdiccion judicial. Tambien pueden constituir servidumbre, los que solo tienen el dominio útil por todo el tiempo en que éste dura, como el infiteuta. Las servidumbres, por su naturaleza, son indivisibles (1).

2 Las servidumbres se dividen en naturales, legales y convencionales. Las naturales, llamadas tambien necesarias, son aquellas que dimanen de la situacion respectiva de propiedades ó fincas que están contiguas unas á otras. Las legales son aquellas que por la ley se hallan establecidas; y convencionales son las que dimanen de un convenio formal, ó de una posesion suficiente para presumir que lo hubo, ó de otro hecho de que se infiera la servidumbre. Pueden ser tambien continuas ó interrumpidas. Las primeras son aquellas cuyo uso es diario, y las

(1) Ley 9, tít. 31, part. 3.

segundas, las que solo se usan de tiempo en tiempo. Hay, ademas, otras varias clases de servidumbres, que se explicarán mas adelante.

3 El que tiene con otros la propiedad indivisa de una heredad, no puede sujetar á servidumbre ninguna parte de ella, sin el consentimiento de todos los demas. Tampoco puede, sin el mismo consentimiento, libertar de servidumbre al predio ó heredad sujeta á ella, en favor de la heredad comun.

4 El derecho de servidumbre comprende todos los demas derechos necesarios para poder usar de ella. Así, la servidumbre de sacar agua de una fuente ó pozo, comprende el derecho de entrar y pasar por una heredad, donde estuviere el pozo ó la fuente.

5 Este derecho, y el modo y tiempos en que puede hacerse uso de él, deben arreglarse por los términos ó pactos de su constitucion, debiendo siempre interpretarse con restriccion; limitándose á lo meramente preciso para que puedan usar de ella las personas á quienes fuere debida, á menos que otra cosa se hubiese establecido en los títulos de su constitucion.

6 La persona á cuyo favor está constituida la servidumbre, no es responsable del daño que por una consecuencia ó efecto natural de ella, pueda sobrevenir al edificio ó heredad sirviente; pero lo será cuando el daño provenga de alguna mudanza ó alteracion que haya hecho en las cosas afectadas á la servidumbre contra lo establecido en la constitucion de ésta.

7 Las servidumbres se constituyen de tres maneras: primero, por convencion; segundo, por disposicion testamentaria; y tercero, por el uso de prescripcion (1). El uso de la servidumbre que se trata de prescribir, ha de ser continuo, con buena fé, y no por fuerza ni por ruego ó favor; y con ciencia del dueño del predio sirviente, lo cual sirve de justo título y de tradicion; bien que si el prescribiente apoyase su uso en título justo, bastará su buena fé con el trascurso del tiempo legal, sin necesidad de la ciencia del dueño. En cuanto al tiempo, conviene saber, que hay diferencia entre las continuas y las interrumpidas ó discontinuas, prescribiéndose aquellas por diez años entre presentes, y veinte entre ausentes, y éstas por tiempo inmemorial (2).

8 El tiempo para prescribir, se empieza á contar desde que comienza el uso de la servidumbre, si ésta fuese afirmativa; por

(1) Ley 14, tít. 31, part. 3.

(2) Ley 15 de dicho tít. 31.

ejemplo, el derecho de apoyar una viga en la pared agena, y desde que el prescribente prohíbe al otro usar de la libertad que crea tener en las servidumbres negativas; v. g., la de prohibir al vecino que levante mas su casa.

9 Tres son tambien los modos de extinguirse las servidumbres: primero, por la confusion de los dominios, esto es, por pasar el predio dominante al dueño del sirviente ó al contrario; de suerte, que aunque despues vuelvan á separarse los dominios, no se renueva la servidumbre por este mero hecho (1): segundo, por remision ó condonacion que hace el dueño del campo á quien se debe la servidumbre (2), bastando que esta remision sea tácita, como si el dueño de la servidumbre permitiese al que sufre el gravámen, hacer alguna cosa por la cual se impida su uso (3): tercero, por el no uso de veinte años, sin diferencia entre presentes y ausentes, con respecto á las servidumbres rústicas discontinuas, y de tiempo inmemorial las continuas; de modo, que aunque éstas necesitan menos tiempo para adquirirse, sucede lo contrario para perderse (4). Las urbanas se pierden por el no uso de diez años entre presentes, y de veinte entre ausentes (5). Si uno de los dueños de un predio comun, usase de la servidumbre inherente á este predio, se conserva el derecho aun para los otros condueños que no hicieren uso de ella; y en el caso que dividiesen entre sí el predio, solo perderá el derecho de servidumbre, aquel que no usó de ella despues de la division (6): cuarto, por cumplirse el tiempo ó verificarse la condicion por la cual se estableció la servidumbre.

10 Hemos dicho en el número 1 de este capítulo, que en virtud del derecho de servidumbre, se recibe algun servicio ó utilidad de alguna cosa agena. Esta utilidad ó servicio puede reportarse, ya sufriendo el gravámen una finca para inmediato beneficio de otra, ya prestando aquella el servicio no en utilidad inmediata de otra finca, sino de la persona á cuyo favor se hubiese constituido este derecho. Las primeras se llaman reales, y las segundas personales: de unas y otras trataremos en los párrafos siguientes.

11 Las servidumbres reales pueden ser rústicas ó urba-

- (1) Ley 17, tít. 31 citado.
- (2) La misma ley 17.
- (3) Ley 19 del tít. citado.
- (4) Ley 16, tít. 31, part. 3.
- (5) Dicha ley 16.
- (6) Ley 18 del mismo tít.

nas (1): rústica es el gravámen que sufre una heredad en beneficio de otra: urbana es la que está constituida en la utilidad de los edificios que sirven para habitacion.

12 Las servidumbres rústicas pueden ser tantas cuantos gravámenes quieran sufrir los dueños en sus heredades; pero las mas conocidas son las siguientes (2): primera, el derecho de *senda*, ó el de pasar por la heredad agena para ir á la propia: segunda, el derecho de *camino*, ó el de pasar por la heredad agena con carretas ó bestias cargadas: tercera, el derecho de *acarreo*, ó el de acarrear por la heredad agena cuanto se necesite para beneficiar la propia: cuarta, el derecho de *conduccion de aguas* por la heredad agena (3): quinta, el derecho de sacar agua de pozo ó fuente agena para sí, sus labradores y bestias de labor ó ganados (4): sexta, el derecho de apacentar las bestias de labor en prado ó dehesa de otro (5): sétima, el derecho de sacar cal, arena, piedras ú otro material que se encuentre en la heredad agena, para labrar en la propia (6).

13 El que tiene á su favor la servidumbre de *senda*, podrá pasar por la heredad agena á la suya, ó salir de ella, solo ó acompañado, á pié ó á caballo, siempre que vaya uno en pos de otro; pero no podrá entrar con carro ni llevar á mano bestia cargada. El derecho de camino da facultad al que le tiene, para pasar por la heredad agena á la suya, con carro ó bestias cargadas; y el que tiene á su favor la de *acarreo*, no solo podrá pasar por la heredad agena á la suya con carro ó bestias cargadas, sino tambien llevar madera ó piedras arrastrando, y lo demas que necesitare para beneficiar su heredad. Si no se hubiese pactado la amplitud del camino para el acarreo, la ley concede ocho piés en terreno recto, y diez y seis en torcido (7).

14 La servidumbre de conduccion de agua, puede ser natural ó convencional. Es natural ó necesaria la del agua que corre de un predio superior á otro inferior, en cuyo caso el dueño de éste, está obligado en consecuencia de esta servidumbre, á dejar correr por su heredad las aguas, la tierra ó piedras que aquellas arrastran naturalmente en su corriente, y no puede construir dique, presa ú otra obra que impida ó embarace el uso

- (1) Leyes 1 y 2, tít. 31, part. 3.
- (2) Ley 3, tít. 31, part. 3.
- (3) Ley 4, tít. 31.
- (4) Ley 6 de dicho título.
- (5) Dicha ley 6.
- (6) Ley 7 de dicho título.
- (7) Ley 3, tít. 31, part. 3.

de la servidumbre. El dueño del predio superior, tampoco puede hacer la servidumbre mas gravosa para el dueño del inferior, ni disminuir ó privar á éste del uso de las aguas corrientes (1). El dueño de una heredad, dentro de la cual hubiese fuente ó pozo, en el que tenga alguno la servidumbre de sacar agua, no puede permitir á otro que se aproveche de ella, á menos que por ser muy abundante, bastare para ambos (2).

15 Si el agua que corre naturalmente por terreno ó heredad perteneciente á muchos, se estancase en la de alguno de ellos con perjuicio de algun vecino, podrá éste obligarle á que limpie y ponga expedito el sitio por donde antes corria, ó á que le permita á él hacerlo; y si alguna se estanca en acequia perteneciente á muchos dueños, debe cada uno limpiar la parte fronteriza de su heredad. Cualquiera que por un título legal tiene á su favor la servidumbre de conducir agua por tierras ajenas, para algun molino, ó para riego de alguna heredad suya, estará obligado á conservar á sus expensas el cauce, canal ó acequia, siempre en el mismo estado, y de modo que el agua no cause el menor perjuicio á los demas dueños de las heredades por donde pasa (3).

16 Las servidumbres urbanas tienen por objeto la construccion ó edificacion, el agua, la luz y las vistas. A las servidumbres que tienen por objeto la construccion, corresponden: primero, el derecho de apoyar un edificio sobre la pared del vecino; segundo, el derecho de meter vigas en la pared del vecino, con el fin de que apoyen ó descansen en ella; tercero, el derecho de prolongar el tejado, ó sacar parte del edificio sobre el área del vecino; pero sin que descansen en ella con el objeto de evitar las intemperies, ó cualesquiera otra cosa de utilidad ó recreo; cuarto, el derecho de prohibir al vecino que dé á su edificio mayor altura; quinto, el derecho de levantar mas su edificio (4), con tal que no lo prohiban los reglamentos de policia ó las ordenanzas municipales.

17 A las servidumbres que tienen por objeto el agua, corresponde: primero, el derecho de que las goteras ó agua llovediza recogida en canales, caiga sobre la finca propia; segundo, el derecho de tener abierto un agujero en la parte inferior de la pared del vecino, para recibir y dar salida á las aguas llovedizas.

- (1) Dicha ley 4.
 (2) Ley 7 de dicho título.
 (3) Ley 4 de dicho título.
 (4) Ley 2, tít. 31, part. 3.

18 A las servidumbres de la tercera clase, corresponde: primero, el derecho de abrir ventanas en la pared comun ó del vecino; segundo, el derecho de impedir que el vecino, cuando construya alguna obra, cierre ó tape la ventana que mira á su área ó terreno; tercero, el derecho de prohibir al vecino que haga, plante ó construya algun edificio que intercepte las vistas de que disfruta la finca (1). En los casos que ocurran sobre esta clase de servidumbres urbanas, ténganse presentes los usos, costumbres y ordenanzas municipales de cada pueblo.

19 Tambien son gravámenes que disminuyen ó coartan el derecho de propiedad, el usufructo, el uso y la habitacion, que se conocen en el derecho con el nombre de servidumbres personales (2). Usufructo, es el derecho de disfrutar de una cosa ajena, sin perjuicio de su propiedad y sustancia. Se puede constituir sobre todo lo que es capaz de dar fruto ú otra utilidad, ya sea una cosa sola, ya un conjunto de bienes. Cuando la cosa que se disfruta es de aquellas que se consumen con el uso, como aceite, vino, &c., es un usufructo impropio, y se le da el nombre de cuasi usufructo.

20 Puede constituirse el usufructo de dos modos: primero, por la voluntad del hombre simplemente, ó bajo cualesquiera condiciones razonables que el propietario quiera imponer, ya sea por contrato ó por disposicion testamentaria; segundo, por ministerio de la ley, en los casos en que el usufructo es consecuencia de un derecho anteriormente reconocido, como el que adquiere el padre en los bienes adventicios del hijo que está bajo la patria potestad, y el que tiene el consorte viudo que pasa á segundas nupcias, en los bienes reservables á los hijos del anterior matrimonio (3).

21 El usufructuario tiene el derecho de adquirir y apropiarse todos los frutos que constituyen la renta ordinaria de la cosa usufructuada, esto es, los naturales, los industriales y civiles. De consiguiente, puede venderlos, donarlos por cualquier título (4); pero no puede enagenar el mismo derecho de usufructo, porque es personal. Tambien pertenecen al usufructuario los frutos de lo que por accesion se une á la cosa usufructuada: las servidumbres que se deban á ésta, las crias de los animales, las minas y canteras que están ya beneficián-

- (1) Ley 2, tít. 31, part. 3.
 (2) Leyes 20 y 27, del tít. 31, part. 3.
 (3) Leyes 15, tít. 17, 5: 2, tít. 31, part. 3, y 7, tít. 14, lib. 10, N. R.
 (4) Leyes 20 y 24, tít. 31, part. 3.

dose al tiempo de constituirse el usufructo, pero no si faltare este requisito.

22 Los frutos naturales é industriales que están pendientes de los árboles, pertenecen al usufructuario, desde el momento en que empieza á gozar del usufructo, y al propietario luego que éste se extingue, sin hacerse mutuamente abono alguno por labores, semillas ú otros gastos de cultivo. Entendiéndose percibidos y no pendientes los frutos para los efectos expresados, desde que por obra del hombre se separan de hecho de la cosa que los produjo, aunque no estén recogidos; pero si la separacion se hubiere hecho por casualidad, no se consideran percibidos hasta que se recojan. Los frutos civiles corresponden al usufructuario, todo el tiempo que dure el usufructo, y son debidos desde cualquier instante de este tiempo. Esta doctrina se aplica á los alquileres de casas, arrendamientos y cualesquiera otros frutos civiles.

23 Cuando el usufructo recae sobre cosas de que no puede hacerse uso sin consumirlas, es decir, sobre cosas fungibles, como el dinero, granos ó líquidos, el usufructuario tiene el derecho de disfrutarlas, pero con la obligacion de devolver al otro al fin del usufructo, igual cantidad, calidad y valor, ó su estimacion. Si se constituye sobre cosas, que sin consumirse de pronto se deterioran poco á poco con el uso, como lienzos, vestidos ó muebles de una casa, el usufructuario tiene el derecho de servirse de estas cosas para el uso á que están destinadas, y solo está obligado á devolverlas en el estado en que se hallen al fin del usufructo, con tal que el deterioro no proceda de dolo ó culpa suya, pues en tal caso habrá de indemnizar al propietario.

24 El usufructuario de un monte ó bosque, tiene derecho de hacer cortar el ramaje de los árboles, arreglándose al uso constante de los propietarios; pero no puede cortar aquellos por el pié, so pena de pagar al propietario el valor que tuvieren. Cuando por hacer algunos reparos ú obras en la propiedad, sea necesario cortar alguno ó algunos de los árboles, podrá hacerlo el usufructuario, debiendo, en este caso, acreditar dicha necesidad, para satisfaccion del propietario. Tambien podrá el usufructuario emplear para los reparos que tenga obligacion de hacer en la propiedad, los árboles caidos ó arrancados casualmente; pero tambien con la condicion de hacer constar al propietario la necesidad. Puede asimismo percibir cualesquiera productos anuales ó periódicos, de los árboles, segun el uso del pais ó la costumbre de los propietarios. Pertenecen tambien

á los usufructuarios, los árboles frutales que perecen, ó cualquiera otro arrancado ó caido por algun accidente, bajo la obligacion de reemplazarlos con otros.

25 El usufructuario de un estanque de pesca, puede pescar sus peces, dejando al fin del usufructo el mismo número de ellos que tenia cuando éste empezó. Esta disposicion es aplicable á los palomares, conejeras y otras cosas semejantes. Las crias de un hato de ganado ó de una yeguada que se tiene en usufructo, pertenecen al usufructuario, con la obligacion de reponer con éstas las cabezas que falten del hato ó yeguada; y si no lo hiciere así, habrá de pagar el valor de ellas cuando se acabe el usufructo. Si no hubiere crias, cumplirá el usufructuario con devolver el hato ó yeguada en el estado que tuviere al fin del usufructo. El usufructuario de un archivo ó protocolo, tiene derecho á los emolumentos que éste rinda durante el usufructo. El laudemio de la cosa enfitéutica, cuando esta se vende, pertenece al usufructuario.

26 El propietario no puede de modo alguno, perjudicar ó poner trabas á los derechos del usufructuario, ni impedirle que adorne ó mejore la cosa que usufructúa, con tal que estas obras no alteren la esencia de la cosa usufructuada, ó el uso para que está destinada. El usufructuario tiene derecho á reclamar del propietario el costo de las obras y reparos que éste debería hacer, y que son necesarias para la conservacion de la cosa usufructuada. Tambien puede exigir del propietario el importe de las obras útiles á éste, á menos que al constituirse el usufructo, hubiere renunciado el derecho de indemnizacion. Pero no tendrá derecho alguno á reclamar el costo de las obras ó cosas de mero adorno, que haya hecho ó introducido en la cosa usufructuada; bien que podria llevarse dichos adornos, con la precisa condicion de restablecer en su estado primitivo lo que se hubiere alterado á causa de ellos, pudiendo el usufructuario retener la cosa usufructuada, hasta que el propietario le satisfaga el costo de las obras necesarias que haya hecho.

27 Cuando el propietario tenga desmejoras que reclamar del usufructuario, se puede admitir en compensacion el valor de las mejoras necesarias ó útiles que éste haya hecho, y si hubiere exceso de una y otra parte, se satisfará el resto hasta la completa indemnizacion. Entiéndese por mejora de un terreno, el aumento de valor que este recibe, como si se hacen obras para desaguarle, para hacerle de regadío, para poderlo sembrar ó cultivar, entrando tambien los abonos que se hacen en él de cualquiera forma. En los edificios se reputan mejo-

ras, todas las obras ó reparos que aumentan el valor de aquellos, ó que los habilitan para darlos en alquiler ó venderlos, despues de constituido el usufructo. Hay desmejora en las heredades, cuando éstas han disminuido en su produccion ó estimacion, por no haberlas mantenido el usufructuario en el estado de cultura existente al empezar el usufructo, por no haber hecho en ellos los reparos á que está obligado, ó avisado en tiempo al propietario para ejecutar los que á éste correspondan, ó por haberse excedido de cualquier modo, abusando del usufructo. No altera ni disminuye el derecho del usufructuario, la venta ó enagenacion de la cosa sujeta á usufructo; de consiguiente, continuará en el goce del usufructo, si no le hubiere perdido ó renunciado.

28 Habiendo visto los derechos que corresponden al usufructuario, paso á examinar las obligaciones que tiene. Antes de entrar el usufructuario en el goce del usufructo, deben inventariarse los bienes muebles, y tomarse razon de los inmuebles sujetos al usufructo, por ante escribano y en presencia ó con citacion del propietario. No obstante, éste puede remitir así el inventario como la toma de razon. El objeto de uno y otro de estos requisitos, es asegurar la responsabilidad del usufructuario, y los derechos del propietario. A falta de propietario á quien citar, como acontece en la sucesion de un mayorazgo, el usufructuario entrante debe citar á los herederos del cesante: si los bienes se pusieren por cualquiera causa en administracion ó arriendo, los herederos ó el albacea pueden pedir que se haga el referido inventario y toma de razon, por un comisionado que nombrará el juez, con asistencia de peritos, citándose al sucesor presunto, y á falta de él, al administrador, arrendatario ó cualquiera otro encargado de la custodia de los bienes.

29 El usufructuario, antes de entrar en el goce del usufructo, dará la correspondiente fianza de usar de él como buen padre de familia, á menos de que esté dispensado de esta fianza por la ley. No está obligado el usufructuario á prestar fianza en los casos siguientes: primero, cuando no se duda que él ó sus herederos han de adquirir la propiedad de sus bienes: segundo, cuando el fisco es usufructuario: tercero, cuando el padre tiene el usufructo en los bienes adventicios del hijo; y lo mismo sucede en todo usufructo legal: cuarto, cuando el usufructo no ha de volver al propietario ó verdadero heredero del testador: quinto, cuando el vendedor ó donante de una cosa inmueble, se reserva el usufructo de ella. Puede hacerse el re-

querimiento de la fianza, á peticion del propietario ó de oficio, segun las circunstancias del caso; no privando el retardo de la fianza al usufructuario, de los frutos á que puede tener derecho, pues éstos le son debidos desde el momento en que empieza el usufructo.

30 El usufructuario está obligado á hacer los reparos menores en la finca usufructuada; pero no los mayores, á menos que por no haber ejecutado aquellos, se hayan hecho éstos precisos, en cuyo caso habrá tambien de costearlos. Son reparos mayores los de grande consideracion y costo, como el de reedificar paredes ó construir nuevos tejados, &c. Reparos menores, son las obras de menos costo, é indispensables para la conservacion de la finca. En caso de duda, está al arbitrio del juez la calificacion de reparos mayores ó menores, segun las circunstancias. El usufructuario puede compeler al propietario á que haga los reparos mayores que sean de necesidad, y si los costease el primero, tiene derecho para pedir le reintegre el valor de ellos, ya sean éstos de necesidad ó de utilidad. Las obras que tengan solo por objeto la mayor percepcion ó beneficio de frutos, serán de cuenta del usufructuario, no debiendo en tal caso, pagar el propietario sino el valor de lo que resulte útil para el mismo.

31 El usufructuario y el propietario, son responsables de los daños que se originen por no haber hecho en debido tiempo los reparos que respectivamente les correspondan. Si se arruinase por demasiado viejo ó por un caso fortuito, el edificio en que estaba constituido el usufructo, ni el usufructuario ni el propietario están obligados á reedificarlo. Si no se arruinase del todo, y fuere necesario hacer alguna obra grande, de cuya omision hubiere de resultar la total ruina de aquel, el usufructuario podrá obligar al propietario á que la haga ó anticipe dinero para hacerla.

32 El usufructuario está obligado á pagar, durante el goce del usufructo, todas las cargas anuales que tuvieren las fincas usufructuadas al tiempo de empezar el usufructo, como las contribuciones, y otras que se consideran cargos de los frutos. Cuando el usufructo consiste en animales productivos, como un rebaño de ovejas, está obligado el usufructuario á reemplazar con las crias las que mueran ó falten de otro modo; pero siendo los animales estériles ó no productivos, está relevado de aquella obligacion, á no ser que muriese ó faltase alguna por culpa suya. Si pereciese por enfermedad ú otro accidente, todo el rebaño en que está constituido el usufructo, no tendrá el

usufructuario otra obligacion que la de dar cuenta al propietario de los cueros, ó pagarle el valor de ellos.

33 Los gastos y condenas que ocasionen los pleitos concernientes al usufructo, son de cuenta del usufructuario; pero si se hicieren aquellos á causa de la propiedad, serán de cargo del propietario los de alguna consideracion; mas los de poca monta, correrán por cuenta del usufructuario. El padre ó la madre que usufructúa los bienes adventicios del hijo, tiene derecho al reintegro de todos los gastos que hubiere hecho á causa del pleito movido sobre dicho usufructo, si de él se hubiere seguido conocida utilidad ó mejora permanente á los bienes del hijo.

34 No es válida la renuncia del usufructo hecha en fraude de los acreedores. Estos pueden intervenir en los litigios ó contestaciones que se susciten sobre el usufructo, para conservar ó asegurar los derechos de su deudor, como tambien pueden ofrecerse á reparar las desmejoras que el usufructuario hubiere hecho en la cosa usufructuada, y afianzar ó consolidar el usufructo para lo sucesivo. La sentencia que se pronuncie contra el usufructuario sin citacion del propietario, no perjudica á éste, ni por el contrario, la que se pronuncie contra el último sin citacion del primero.

35 El usufructuario no puede imponer servidumbre en la cosa sujeta á usufructo y en perjuicio del propietario; pero uno y otro podrán adquirirla durante el usufructo. Concluido éste, tiene obligacion de restituir al propietario la finca usufructuada en la misma forma que la recibió; por consiguiente, si recibe una tierra de sembradío, no puede restituirla convertida en pradera ó al contrario.

36 Se acaba el usufructo: 1.º Por la muerte natural del usufructuario, aunque no por la del propietario. 2.º Por la muerte civil, que es el destierro perpetuo (1). 3.º Por remision ó renuncia que haga el usufructuario á favor del propietario. 4.º Por reunirse en un mismo sugeto la propiedad y el usufructo. 5.º Por el no uso de diez años entre presentes y veinte entre ausentes. 6.º Por destruirse ó perecer accidentalmente la cosa en que está constituido el usufructo. Pero no es aplicable esta doctrina al usufructo de una heredad en que se comprende un edificio situado en ella, pues aunque éste se

(1) Despues de la pragmática de 12 de Marzo de 1771, no se conoce la muerte civil ó destierro perpetuo, pues por ella se prohiben las condenas por mas tiempo que el de diez años.

arruine, continúa el usufructo en la heredad. 7.º Por abusos del usufructuario que den lugar, segun las circunstancias mas ó menos graves, á que declare el juez ó extinguido totalmente el usufructo, ó consolidado con la propiedad, bajo la carga de suministrar el propietario al usufructuario lo que estimare justo. 8.º Por haberse cumplido el tiempo en el usufructo que se deja á uno hasta época ó edad determinada; bien que si éste muere, los herederos percibirán los frutos pendientes, y los vencidos hasta el dia del fallecimiento. 9.º El usufructo constituido á favor de alguna corporacion civil ó eclesiástica, dura cien años, si no se hubiere prefijado menos tiempo, y si se extingue la corporacion ó se arruina el pueblo, se acaba el usufructo que tenia el consejo, salvo si todos ó parte de sus moradores poblaren otro lugar, en cuyo caso conservan el usufructo (1). 10. Por el matrimonio legítimo del hijo de familias ó por su emancipacion, se acaba el usufructo legal que el padre ó la madre tiene en sus bienes. Del usufructo en las herencias y legados, y de las obligaciones que éste impone al usufructuario, nos remitimos á los títulos relativos á aquellas materias, expuestos en el primer tomo de la obra del Febrero Mexicano, edicion de cuatro tomos.

37 Sigue la segunda servidumbre personal que es el uso, y se dice que tiene este derecho cualquiera á quien se concede la facultad de usar de una cosa para sus menesteres y los de su familia, conservando aquella íntegra (2). Conviene el uso con el usufructo en que se constituyen y se extinguen del mismo modo sobre las mismas cosas (3); y en que así el usuario como el usufructuario, deben prestar fianza, aquel en la forma que hemos expresado, y éste de que usará de la cosa con buena fé sin deterioro ni detrimento de las mismas (4); y se diferencian en que el usufructuario hace suyos todos los frutos y rentas del modo que se ha dicho, y el usuario únicamente las que necesita para satisfacer sus necesidades y las de su familia, y no está obligado como aquel á hacer ciertos reparos para la conservacion de los bienes, á no ser que la cosa sea tan pequeña, que él solo la disfrute enteramente y se aproveche de todo su producto, en cuyo caso lo estará como aquel.

38 Los derechos del usuario deben arreglarse á los tér-

(1) Ley 20, tít. 31, part. 3.

(2) Dicha ley 20.

(3) Leyes 20 y 24, tít. 31, part. 3.

(4) Leyes 20, 21 y 22 de dicho tít. y part.

minos del convenio si se hubiesen especificado; pero en caso de no haberse pactado la calidad y extension que deban tener aquellos, se entenderán arreglados del modo siguiente: El que tiene el uso de una heredad, no puede percibir mas frutos de ella que los que necesita para sí y su familia (1) y aun para los hijos que tenga despues de constituido el uso; pero no podrá enagenar ni ceder los frutos restantes. Si el uso fuere de una casa, podrá el usuario vivir en ella con toda su familia, y tambien recibir huéspedes (2).

39 El usuario de animales puede emplearlos en sus labores; pero no prestarlos á otro en comodato. Siendo el uso de caza y pesca, solo el usuario puede cazar y pescar. Si el uso fuere de ganados, podrá el usuario aprovecharse del estiércol, y tomar la leche, queso, lana y crias para su consumo y el de su familia (3), debiendo usar de su derecho como un buen padre de familia y precediendo la fianza é inventario como en el usufructo.

40 Cuando por convenio percibe el usuario todos los frutos de la heredad, si ocupa todo el edificio, está sujeto como el usufructuario al pago de contribuciones, é igualmente á los gastos de cultivo y reparos necesarios para conservar la cosa, como ya he manifestado en su lugar respectivo. Si solo percibe una parte de los frutos ú ocupa una parte de la casa, solo estará obligado á pagar á prorata de lo que utiliza. No puede el usuario enagenar ni hipotecar la cosa fructuaria inmueble, ni dar en prendas la mueble.

41 El derecho de habitacion es la tercera de las servidumbres personales. El que goza de este derecho tiene las facultades siguientes: 1.ª La de habitar en la casa con toda su familia, aun cuando no estuviese casado al tiempo en que se constituyó. 2.ª La de poder alquilar la casa á otro, con tal que sea á persona que haga buena vecindad (4). 3.ª La de poder vender, hipotecar, ceder y enagenar de cualquier modo su derecho. Las obligaciones del que lo tiene, son las mismas que las del usufructuario en cuanto á la fianza y demas. Este derecho no se acaba sino con la muerte ó renuncia del habitador.

(1) Dicha ley 20.

(2) Ley 22 de dicho título.

(3) Dicha ley 21.

(4) Ley 27 de dicho título y part.

CAPÍTULO V.

De los interdictos.—Nociones preliminares sobre esta materia; de los trámites judiciales que se siguen en los de adquirir, retener y recobrar la posesion y otra division de interdictos.

1 Introdujéronse los interdictos con el objeto de mantener la tranquilidad de los particulares, evitando las desavenencias que á cada paso pudieran suscitarse sobre la posesion de aquellas cosas cuya pertenencia no estuviese aún decidida por un juicio. Para mayor inteligencia de esta materia, dividen los autores las causas de posesion en sumarias y plenarias, llamando plenarias á las que se siguen segun el orden y trámites de cualquier juicio ordinario; y sumarias á aquellas que se deciden brevemente, sin observarse las solemnidades del juicio ordinario, sin admitirse apelacion, ó si se admite es solo en el efecto devolutivo (1).

2 El que pretende tener derecho sobre esta posesion momentánea, usa del interdicto que le corresponde, y en un breve juicio se declara quién ha de tener la posesion, mientras en otro mas largo se ventila el derecho de propiedad ó la verdadera posesion.

3 Varias son las especies que se conocen de interdictos; pero nosotros empezaremos por la division principal y de mayor uso, á saber; interdictos para *adquirir, retener y recobrar* la posesion, ó sea *adipiscenda, retinenda et recuperanda possessionis*, como llamaban los romanos.

4 El primero de estos interdictos tiene por objeto el conseguir brevísimamente la posesion de una cosa que todavía no se ha poseido, pero á la que se tiene un derecho evidente. En el capítulo siguiente nos haremos cargo de los trámites que deben observarse en este interdicto é igualmente en los demas.

5 El segundo interdicto dirigido á conservar ó retener la posesion, corresponde á todo el que la tiene, sea civil ó natural. De consiguiente, no competirá á los meros detentadores ó que no tienen posesion alguna, los cuales, cuando mas, podrán implorar el oficio del juez en caso de ser expulsados, para que los restituyan ó reintegren contra los que molestaron ó turbaron su detentacion. En este caso se hallan el como-

(1) Art. 92 de la ley de 23 de Mayo de 1837.