

ser que en el interin haya perdido el derecho por la prescripcion.

#### TITULO IV.

##### DEL USUFRUCTO.

§. CDXIV, CDXV y CDXVI. Dijimos en el §. 392., que en toda servidumbre servian las cosas; que si estas servian á la persona, se llamaban las servidumbres personales, y que tales eran el usufructo, el uso, la habitacion y los trabajos de los siervos; pero que si la cosa servia á otra cosa, la servidumbre se llamaba real ó predial. De estas se ha tratado ya en el título 3º; luego corresponde ahora hablar de las personales; y con efecto del usufructo se tratará en el título 4º, y del uso, la habitacion y los trabajos de los siervos en el título 5º. En la *L. 4. ff. h. t.* se describe el *usufructo*, diciendo que es *el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas sin destruir su sustancia* (1). Esta definicion deja mucho que desear á los eruditos, pues dicen que

(1) «É decimos que la persona del ome en tres maneras «puede haber tal servidumbre en las cosas ajenas. La primera es, cuando un ome otorga á otro para en toda su vida, ó á tiempo cierto, el usufructo que saliere de algun heredamiento ó de alguna su casa, ó de sus siervos, ó de sus ganados, ó de otras cosas de que pudiese salir renta ó fruto.» *L. 20. tit. 31. Part. 3.*

es definir lo mismo por lo mismo, y que tanto sabemos con la palabra usufructo, como oyendo en la definicion, derecho de usar y disfrutar; pero en realidad la definicion es mui buena, con tal que ántes se entiendan bien las voces. *Usar* y *disfrutar* se diferencian entre los latinos; y tambien *usar* y *abusar*. *Usar* es percibir de una cosa solamente lo necesario; mas *disfrutar* es percibir cuanto proviene de una cosa, ya sea de necesidad, de utilidad ó deleite, como aparece del elegante pasaje de Séneca *De vitá beatá*, c. 40: «Tú disfrutas los placeres, yo uso de ellos.» El sentido es, tú buscas todos los placeres, aún aquellos que no son necesarios para reparar las fuerzas; yo solamente los gozes honestos, en cuanto me son necesarios. Donato comentando el prólogo del *Andria* de Terencio, manifiesta en qué se diferencian *usar* y *abusar*; á saber, *usar* es percibir las utilidades de una cosa, sin destruir su sustancia; *abusar* es percibirlas de modo que se consume la cosa. Por ejemplo, si habito una casa ajena, verdaderamente uso de ella, porque se conserva ilesa la sustancia del edificio: si en el sitio de una ciudad ocupan los soldados los edificios, los llenan de tierra, y colocan en ellos máquinas de guerra, este no es uso, sino abuso. Así tambien el deudor usa del dinero ajeno, y abusa del vino de otro. Con esto fácilmente entenderemos ya por partes la definicion. El usufructo 1º es un *derecho*, y ciertamente derecho *in re*, como servidumbre, §. 302. 2º Derecho de *usar* y *disfrutar*, pues el usufructuario percibe todo lo que



produce la cosa, bien sea de necesidad, utilidad ó de-leite. 3º Usa y disfruta de *las cosas ajenas*, porque es servidumbre, y la cosa no puede servir á su dueño. Á la verdad tambien usa y disfruta el señor de sus cosas, cuyo usufructo se llama *causal*; mas este no es servidumbre, ni tratamos aquí de él, sino del *usufructo formal* que se constituye en las cosas ajenas. De aquí es que constituido este usufructo, siempre concurren dos personas; á la una pertenece el dominio de la cosa, y se llama *propietario*; á la otra el usufructo de ella, por lo que se nombra *usufructuario*. Se añade, 4º que debe usarse y disfrutarse *sin destruir la sustancia de la cosa*; pues de otro modo no seria uso, sino abuso, por lo que se ha dicho poco ántes acerca de la diferencia entre estos términos. Y aún seria inútil el dominio al propietario, si el usufructuario pudiese consumir la misma cosa.

§. CDXVII. Fácilmente pues se manifiesta por esta definición, qué frutos percibe el usufructuario. Debe tenerse presente este axioma: *el usufructuario hace suyos todos los frutos que percibe, como sean ordinarios*. Siendo los frutos naturales, ó industriales, y proviniendo aquellos absolutamente de la naturaleza, como las crias de los animales, el heno etc.; y estos mediante el trabajo é industria del padre de familia, como los granos y las frutas; se pregunta, 1º ¿percibe el usufructuario los frutos de ambos géneros? Todos sin distincion, porque el usufructo es el derecho de usar y disfrutar; y usar y disfrutar abraza uno y otro

género de frutos. Oponen el §. 35. *Inst. De rer. div.*, donde se dice, que los frutos se perciben por el cultivo y cuidado, coligiendo de aquí, que el usufructuario solo debe hacer suyos los industriales; pero esta duda la deshicimos en el §. 377. Además, 2º suele preguntarse, ¿hace suyo el usufructuario el tesoro hallado en el fundo que disfruta? Se responde, que no por la *L. 7. §. 12. ff. Solut. matr.*; pues segun nuestro axioma el usufructuario solo percibe los frutos ordinarios, entre los que no se cuenta el tesoro; porque no tenemos las tierras y prados para buscar en ellos tesoros, sino para cultivarlos. Se pregunta, 3º puede el usufructuario arrendar el predio que disfruta? Sí, porque lo que uno tiene, puede transmitirlo á otro, y no le importa al propietario que use de él el mismo usufructuario, ú otro á su nombre, con tal que conserven su cosa. Luego tambien puede vender los frutos, pues son suyos; mas no ceder su derecho, porque espira con su persona; y mucho ménos vender la cosa que disfruta, la cual pertenece al propietario.

§. CDXVIII. Tambien entenderemos ya fácilmente, si el usufructuario puede disponer libremente de la cosa, y de qué manera. Segun nuestra definicion se ha de usar y disfrutar la cosa *sin destruir su sustancia*; y esta se altera, si se muda su forma. Luego 4º se sigue, que el usufructuario no puede hacer variacion en ella, aún quando sea para mejorarla, *L. 43. §. pen. L. 44. ff. h. t.* Así, por ejemplo, no puede hacer de prados tierras, ni de campos estanques; en los edificios



no puede hacer de una tienda una habitacion ó dormitorio, aunque parezca que será útil al propietario. Del mismo principio, de que se debe usar y disfrutar sin destruir la cosa, se sigue, 2º que el usufructuario está obligado á la reparacion de la cosa. Ciertamente si el que tiene el usufructo de algun edificio, no le reparase, se destruiria; luego está obligado á la reparacion, *L. 7. §. 2, 3. ff. eod.* Pero esto debe entenderse de los pequeños reparos necesarios para que dé frutos la cosa, como se dice en esta misma lei; de aquí es que si estuviese mui arruinado el edificio, y no pudiese restablecerse sin grandes gastos, debe costearlos el propietario. Tambien 3º colegimos, que el usufructuario debe usar y disfrutar la cosa, como buen padre de familia; el cual usando de sus cosas, no las destruye, y si las deteriora algo, al punto las restablece: luego lo mismo debe hacer el usufructuario; y por tanto, si tiene el usufructo de un rebaño, debe cubrir la falta de las cabezas muertas con las crias, y plantar las vides que se pierdan en las viñas, *L. 38. Inst. De rer. divis.* Del modo como acostumbran á usar de los bienes muebles, vestidos y otras cosas semejantes, los buenos padres de familias, hai ejemplo en la *L. 15. §. 1. ff. h. t.* Últimamente, del mismo fundamento se deduce, 4º que el usufructuario debe prestar caucion al propietario, pues debiéndosele conservar á este la sustancia de la cosa, §. 416, no tendrá seguridad de ello, si no se le presta caucion; y ciertamente debe el usufructuario hacerlo, dando fiadores, 1º de que usará y disfrutará con el ju-

cio de un buen varon, y 2º que concluido el usufructo, restituirá la cosa íntegra, *L. 1. ff. Usufr. quemad. cav.* Esta caucion es tan necesaria y justa, que si bien el propietario puede renunciar á ella, porque está introducida en su favor, *L. 7. fin. ff. De L. falcid.*, no sucede lo mismo con el testador que deja á uno un usufructo, *L. 1. C. De usufr.* Y así es que si el usufructuario no puede encontrar fiadores, tampoco toma posesion de la cosa dada en usufructo, sino que se entrega la cosa al heredero, ó á otro tercero que afianze, mas con la condicion de entregar los frutos al usufructuario, *Gail. Obs. II. 47.* Sin embargo cesa esta caucion en el usufructo constituido por la lei, *L. ult. §. 4. C. De bon. quæ lib.* De aquí es que, aunque el padre tiene el usufructo en los bienes adventicios de sus hijos ó hijas, no presta á estos caucion, porque este usufructo lo concede la lei, y porque seria inicuo que el hijo tuviese tan poca confianza de su padre.

§. CDXIX. Ahora se pregunta, ¿en qué cosas puede constituirse el usufructo? Esto tambien se manifiesta en la definicion, pues debiéndose usar y disfrutar de la cosa sin destruir su sustancia, §. 416, es evidente, que solo puede constituirse aquel en las cosas no fungibles. Conviene saber, que los juriscultos dividen las cosas en *fungibles*, que constan de número, peso y medida; esto es, que se compran, venden y entran en los contratos por número, peso y medida; y *no fungibles*, que no se estiman segun su número, peso y medida. Pero siendo estas definiciones un poco oscuras, procu-



raremos manifestar mas claramente la diferencia de las cosas fungibles y no fungibles. Se diferencian, 1º en que las cosas fungibles no prestan ningun uso, si no se consumen; por ejemplo, el vino, el pan, el trigo; y de las no fungibles podemos usar sin destruirlas, por ejemplo, de una tierra, un prado, etc. 2º En las cosas fungibles es lo mismo otro tanto de la misma especie, por ejemplo: si me has dado cien duros, y yo te vuelvo otros tantos, te he satisfecho, aunque no recibas los mismos; y en las no fungibles no es lo mismo otro tanto. De aquí es que si te presto un libro y me vuelves otro de igual tamaño y calidad, no me has satisfecho todavía, sino que debes darme el mismo que te entregué. 3º Las cosas fungibles no admiten precio de afeccion, por ejemplo: un doblon, aunque me lo haya dado el rei, no es de mayor precio que otro recibido de un patan; mas las cosas no fungibles admiten un precio de afeccion. Así por ejemplo, un libro de veinte florines puede ser para mí de mas estimacion que otro de ciento, por haberlo recibido del rei ó de mi padre, y ser un monumento de la gracia del rei. Si pues preguntamos ya, de qué cosas podemos tener usufructo, se responderá, que de las no fungibles, porque son las únicas que no se consumen con el uso, y el usufructo es el derecho de usar y disfrutar, conservando la sustancia de la cosa. Por esto seria absurdo el usufructo de mi vino concedido á Pedro; pues si usaba este del vino, ¿qué utilidad me prestaria la propiedad del mismo vino? Con todo, por un senadoconsulto se inventó

el *cuasi usufructo*, el que tiene lugar aún en las cosas fungibles, con tal que preste caucion el usufructuario, de que acabado el usufructo restituirá otro tanto en el mismo género. Luego si tengo el cuasi usufructo del vino, puedo consumirlo, como dé caucion de que concluido el usufructo del vino, á saber, despues de mi muerte, he de restituir otro tanto de la misma calidad, §. 2. *Inst. h. t.* Podria creer alguno que este cuasi usufructo no se diferencia en realidad del mutuo; porque ¿qué mas importa que dé dinero prestado, ó que lo conceda en usufructo? Pero se responde que hai mucha diferencia entre el mutuo y el cuasi usufructo, pues 1º en aquel pueden prometerse usuras, y en este no. 2º En el mutuo no se exige caucion, y sí en el usufructo. 3º Lo prestado puede pedirse en el momento que quiera el acreedor, á no ser que se haya fijado el tiempo en que se ha de pagar; mas el cuasi usufructo dura por los dias de la vida, pues es servidumbre personal que espira con la persona. Suele aquí preguntarse, si el usufructo que se concede de los vestidos, es verdadero ó cuasi usufructo; sobre lo que parece ciertamente que las mismas leyes no están de acuerdo. En el §. 2. *Inst. h. t.* se dice que en los vestidos se constituye cuasi usufructo; al contrario en la *L. 15. §. 4. ff. Usufr. quemad. cav.*, se espresa, que tambien se constituye verdadero usufructo en los vestidos. De aquí el grande afan de los doctores para conciliar á Justiniano consigo mismo. La mayor parte distinguen si el vestido se usa todos los dias, ó solamente en los dias solemnes



ó de fiesta. En aquellos dicen que hai cuasi usufructo, porque se consumen con el uso; en estos un verdadero usufructo, porque están mas tiempo sin romperse; pero estas mas bien son sutilezas que verdades: una cosa y otra puede conciliarse. Hai verdadero usufructo en los vestidos, cuando de tal modo legó su usufructo el testador, que quiso se restituyeran, como están, concluido el usufructo. Al contrario, hai cuasi usufructo en los vestidos, si quiere el testador, que acabado el usufructo, se restituyan unos vestidos semejantes, ó su estimacion; y en estos términos se presta la caucion. Advirtió esto el señor Pagenstechero, *Aphorism. ad Inst. h. t.*

§. CDXX. Se pregunta tambien, si tiene algunas cargas el usufructuario. Siempre consideraron los romanos que era justo, que el que percibe las utilidades, sufra tambien las cargas. Habiendo pues manifestado poco ántes en el §. 418, que el usufructuario percibe todos los frutos y utilidades de la cosa ajena, nada mas justo que tambien sufra las incomodidades afectas á ella; y siendo tales las cargas y tributos ó impuestos que se pagan por las cosas al fisco ó erario, con razon corresponde al usufructuario el sufrirlos, *L. 7. §. 2. ff. De usufruct.* Pero es manifesto que esto debe entenderse de los tributos y cargas impuestas á la cosa que se disfruta; pues si las cargas son personales, como los censos por cabeza, no los tiene que pagar el usufructuario, sino que está obligado el propietario.

§. CDXXI. Hasta aquí hemos visto la naturaleza é

índole del usufructo; resta saber, cómo se constituye y acaba (1). Lo primero se dice en este párrafo, y lo último en los siguientes. El usufructo se constituye, ó por la *lei*, ó por el *juez*, ó por el *dueño*. 1º Por la *lei*, siempre que las leyes disponen que tengamos usufructo, ó en estas, ó en las otras cosas: así, 4º mandan las leyes que competa al padre el usufructo en los bienes adventicios de los hijos, *L. 6. C. De bon. que lib.* 2º Las leyes disponen, que si el cónyuge pasa á segundas nupcias, solo tenga el usufructo en los bienes que recibió del primer cónyuge, *L. 3. L. 5. C. De secund. nupt.* En muchas partes está admitido, 3º que el marido durante el matrimonio, perciba el usufructo de los bienes parafernales de la mujer; lo cual prueban con la *L. 9. §. 3. ff. De jure dot. L. 11. C. De pactis convent.*; mas en la primera lei nada se dice de los bienes parafernales, y en la última se concede el usufructo al marido, si espresamente le hubiese constituido la mujer; luego nuestra jurisprudencia desconoce este usufructo, y ántes bien se ha introducido por costumbre, como observa B. Estryckio en el *Usus Digest. h. t.* IIº Por el *juez* se constituye á vezes el usufructo en los tres juicios divisorios de dividir lo comun, partir la herencia, y fijar los limites de las heredades, si de otro modo no se pueden separar las cosas que están en comunion. Así, por ejemplo, si se ha legado una biblio-

(1) Nuestras leyes no mencionan como medios de constituir el usufructo, ni la autoridad del juez en las divisiones, ni la prescripcion.



teca al viejo Pedro y al muchacho Antonio, puede el juez adjudicar el usufructo de la biblioteca á aquel, y la propiedad á este; lo que no obstante debe hacerse rara vez. III<sup>o</sup> Por el *dueño*. Este constituye para otro el usufructo, ó por última voluntad, esto es, por legado, ó por pactos ó estipulaciones. Si lo primero, no es necesaria la tradicion, sino que el usufructuario consigue el derecho *in re* por el mismo testamento, al punto que muere el testador (§. 339), y en el último caso los pactos ó estipulaciones solo producen el derecho *ad rem*, ó la accion personal contra el que promete, para que preste el usufructo prometido; mas no el derecho *in re*, el cual solamente nace de la subsiguiente cuasi tradicion, *L. 41. ff. De serv. præd.* En fin la concesion entre vivos se hace, ó con voluntad espresa del señor, á saber, por promesa ó estipulacion, como se ha dicho, ó por voluntad tácita, si alguno estando presente por diez años, ó ausente por veinte, permite que otro use y disfrute su cosa sin contradecirle, pues entonces adquiere el otro el usufructo por la prescripcion de largo tiempo, *L. últ. fin. C. De longi temp. præscr.*

§. CDXXII — CDXXIV. Solo resta saber ya, cómo se acaba el usufructo una vez constituido. Casi todos los modos con que da fin el usufructo, se derivan de su misma definicion y naturaleza. Cesa pues el usufructo 1<sup>o</sup> con la muerte natural del usufructuario, porque es servidumbre personal, §. 392; y las servidumbres personales se deben á la persona, y por tanto espiran con

ella. Y si se ha dejado el usufructo á un pueblo ó comunidad, cuándo espira? Un pueblo es persona moral, y no se entiende que muere, miéntras existan en él ciudadanos, aunque no sean los mismos que habia cuando se concedió. Pero como en el usufructo se trata de que la propiedad no sea inútil al dueño de ella, pues ciertamente vendria á ser inútil, si no volviese nunca al propietario; quieren nuestras leyes que el usufructo concedido á un pueblo ó corporacion, finalice á los cien años, que es el mayor periodo de la vida humana, *L. 36. ff. De usufr.* Cesa el usufructo 2<sup>o</sup> con la muerte civil, esto es, la capitis-diminucion, ó degradacion de estado máxima y média, por las que acostumbran perder todos sus derechos los ciudadanos romanos, §. 3. *Inst. De usufr.* La capitis-diminucion mínima no quita hoi dia el usufructo, segun la reforma que hizo Justiniano, *L. pen. C. h. t.* Y á la verdad ¿por qué habia de destruirse el usufructo con la arrogacion, no habiendo ya en ella necesidad de la venta imaginaria? Tambien se pregunta, si un pueblo ó sociedad, á la que se ha dejado un usufructo, puede sufrir capitis-diminucion. Y respondemos, que análoga á la capitis-diminucion es la introduccion del arado que sufrió la ciudad de Cartago, cuando fué tomada por los romanos, segun observa un juriconsulto, *L. 25. ff. Quib. mod. usufr. amitt.*; si bien los demas autores no hablan de esto, y solo Zonáras, *Annal. tom. 2.* refiere, que se estableció por un senado-consulto, que *fuese execrable habitar allí en adelante*. Cesa el usufructo 3<sup>o</sup> por la



*consolidacion*, si el usufructo se incorpora con la propiedad; pues ya hemos manifestado mas de una vez, que á ninguno sirve la cosa propia. Cesa 4º *periciendo la cosa*; pues se debe usar y disfrutar sin destruirse la sustancia de la cosa. Luego estinguida esta, tambien se acaba el usufructo; lo cual es tan cierto, que si alguno tiene el usufructo de un edificio y se quema, no conserva el usufructo ni aún en la superficie del terreno, *L. 36. pr. ff. De usufr.* No obstante, si se restituye el edificio á su antigua forma, no es dudoso que tambien revive el usufructo, *L. 40. §. 4. seq. L. 23, 26. ff. Quib. mod. usufr. amitt.* Tambien concluye el usufructo, 5º por el no uso de diez años entre presentes, y veinte entre ausentes; pues por el no uso de largo tiempo espiran todos los derechos; mas no basta para acabar el usufructo el abuso, esto es, el usar mal el usufructuario de la cosa, *L. 4. §. 5, 6. ff. Usufr. quemad. cav.*, aunque algunos oponen el §. 3. *Inst. h. t.*, donde se dice que espira el usufructo no usándolo por tiempo y modo. Mas por modo se entiende aquí la continua posesion, segun se manifiesta en las *Adiciones al Vinio, d. l. p. 229.* Espira, 6º concluido el derecho del constituyente; pues el sucesor singular de este no tiene que prestar aquello á que se obligó su antecesor; bien al contrario de los sucesores universales ó herederos, que suceden en todas las obligaciones del difunto. Así, por ejemplo, si el obispo de Munster constituye un usufructo en algun predio de su diócesis, el obispo que le suceda á su muerte, no está obligado

á prestar el usufructo, pues el sucesor en el obispado no es su heredero, sino sucesor singular. De donde nace aquella utilísima regla del Derecho: *concluido el derecho del que da, espira tambien el del que recibe.* 7º Se acaba por último el usufructo, llegando el tiempo fijado por el pacto. Si algún pues prometiese á otro el usufructo por tres años, y pasados estos quisiese el usufructuario usar y disfrutar la cosa, se le opondria la escepcion del pacto, que es el que da la lei en los contratos, *L. 5. C. De usufr.* (1)

## TÍTULO V.

## DEL USO Y DE LA HABITACION.

§. CDXXV — CDXXVII. Hemos dicho quanto conviene que sepa el principiante acerca del usufructo; pero habiendo ademas de él otras servidumbres personales, como el uso, la habitacion y los trabajos de los siervos, tambien se ha de tratar de ellas. En qué se diferencien el *usufructo* y el *uso*, aparece de lo que se ha dicho arriba (§. 415.). El usufructuario no solo usa de lo necesario, sino que disfruta lo útil y agradable;

(1) Sobre los modos de acabarse el usufructo puede verse la *l. 24. y sig. del tit. 31. Part. 3.*, en las que se mencionan la muerte natural y civil del usufructuario, la estincion de la cosa, el cumplirse el plazo por que se concedió, el no uso y la cesion del derecho.



mas el usuario usa solamente, y no disfruta. Por lo que es clara la definicion: *uso es el derecho de usar de las cosas ajenas, en quanto son necesarias, sin destruir su sustancia*, §. 4. *Inst. h. t.* Tambien son claros los axiomas: 1º ménos hai en el uso que en el usufructo. Pues en este se percibe quanto proviene ordinariamente de la cosa, ya sea de necesidad, de utilidad, ó recreo, §. 417; mas el usuario solo percibe lo que le es necesario: y por tanto, 2º el uso se acaba así que se satisface á la necesidad diaria, *L. 2. pr. ff. h. t.* Ilustraremos el asunto con cuatro ejemplos. (a) El que tiene el uso de un fundo, solamente puede tomar la hortaliza, la fruta, las flores y la yerba que necesite segun su situacion, §. 4. *Inst. h. t.* (b) El que tiene el uso de un edificio, solo puede habitar los aposentos que le hagan falta segun sus circunstancias, y no mas: limitándose tanto á la necesidad este uso del edificio, que no puede alquilarlo á otro, ni apénas recibir un huésped; aunque esto bien puede hacerlo, §. 2. *Inst. h. t.* (c) El que tiene el uso de un rebaño, solamente percibe la leche, lana y estiércol que le hace falta, segun la condicion y estado de su familia, §. 37. *Inst. De rei vindic.* (1). Por último, (d) circunscribiéndose el uso á lo

(1) « Otrosí decimos que si un ome otorgase á otro uso en « sus ganados, que aquel á quien es otorgado, que puede traer « aquellos ganados por sus heredades, porque se engruese la « tierra del estiércol que sale de ellos, para dar mejor fruto, « é puede tomar de la leche, é del queso, é de la lana, é de « los cabritos, lo que hobiere menester para despensa de sí é

necesario, es evidente que el que lo tiene, no puede ni arrendarlo, ni darlo á otro gratuitamente, §. 4. *Inst. h. t.*; pues ciertamente, si lo concediese á otro, no tenia necesidad de él, y cesando esta, cesa tambien el uso.

§. CDXXVIII—CDXXXI. La tercera servidumbre personal es *la habitacion*, la cual es *el derecho de habitar un edificio ajeno sin destruirlo*. Los mas ignoran qué servidumbre sea esta, y repiten lo que se dice en nuestras leyes, que el derecho de habitacion es mas pingüe que el uso del edificio, y ménos que su usufructo; pero no manifiestan las diferencias genuinas de estas servidumbres; por lo que se va á esplicar ahora la palabra *habitar*. *Habitar* es en este título, usar y disfrutar de aquellas partes de un edificio que están destinadas para habitacion. Por tanto de esta definicion se deduce 1º que es mas pingüe este derecho que el uso del edificio, pues el usuario toma los aposentos que le hacen falta, y el habitador usa y disfruta de todos; de modo que puede alquilarlos y darlos gráteis, *L. 13. C. De usufr.*; lo que no puede hacer el usuario, como ántes advertimos. 2º Por la misma definicion se demuestra, que no es tan pingüe este derecho como el usufructo del edificio, pues el usufructuario percibe el fruto de todo el edificio, incluidas las bodegas, paneras, huertas, etc.; al contrario el habitador solo tiene los aposentos destinados para habitacion, no los huertos,

« de su compañía; mas non debe tomar ende para dar nin pa- « ra vender á otri ninguna cosa. » *L. 21. tit. 31. Part. 3.*



paneras, bodegas, etc. Resta otra diferencia. La habitacion no se acaba con la capitis-diminucion máxima ni média; y da la razon Modestino; porque la habitacion es mas bien de hecho que no de derecho, *L. 10. ff. De cap. dem.* Mas qué quiere espresar con esto? Si no me engaño, que el usufructo y el uso son derechos propios de los ciudadanos romanos, los cuales se estinguen, luego que uno deja de contarse entre ellos; pero la habitacion consiste mas bien en el hecho, porque hasta los extranjeros pueden habitar en Roma, y por consiguiente no hai motivo para que espire la habitacion por la capitis-diminucion.

§. CDXXXII—CDXXXIV. La última servidumbre personal son *los trabajos de los siervos*; los cuales son *el derecho de percibir la utilidad de las obras de un siervo ajeno*. Tambien esta servidumbre es de ménos valor que el usufructo, y de mas que el uso del siervo. 1° Es inferior al usufructo, porque el que tiene el usufructo de un siervo, puede no solamente lucrar con su trabajo, sino adquirir todas las demas cosas por su medio. Así, por ejemplo, si un siervo fructuario es instituido heredero, adquiere la herencia el dueño usufructuario del siervo: al contrario, el que tiene los trabajos de un siervo, solo adquiere la utilidad de aquellos, §. 4. *Inst. Per quas pers. cuique adq.* No obstante, 2° la misma servidumbre es mas pingüe que el uso del siervo, pues el que tiene el uso de un siervo, no puede aprovecharse de todos los trabajos de él, sino meramente de los necesarios. Y de aquí es que no puede

alquilarlos, *L. 2. ff. De usu leg.*; lo que puede hacer el que tiene la servidumbre de los trabajos.

§. CDXXXV. [El Derecho español con respecto al uso solamente obliga al usuario á prestar caucion; pero no á reparar la cosa, ni á pagar censos y contribuciones, sino en el caso que necesitase consumir todos sus frutos. Por lo que respecta al derecho de habitacion, únicamente mencionan nuestras leyes como medios de concluirse, la muerte y la renuncia ó cesion, *L. 22. y ult. tit. 31. Part. 3.*]

## TÍTULO VI.

## DE LAS USUCAPIONES.

§. CDXXXVI y CDXXXVII. De la division de las cosas volvemos á los modos de adquirir, los cuales dijimos arriba que eran *de Derecho natural* y *de gentes* ó *de Derecho civil*, y que *los modos de Derecho natural y de gentes*, eran tres, *ocupacion*, *accesion* y *tradicion*; de los que se ha tratado en el título I.º de este libro. Siguen los *civiles*, que no dimanaban solamente de la razon y Derecho natural, sino de las leyes civiles. Estos modos civiles de adquirir se dividen en *universales*, por los cuales adquirimos el derecho universal de alguno, pues el sucesor universal carga con todos los derechos y obligaciones del antecesor; y *singulares*, por los cuales no pasa á nosotros todo el derecho