

oneroso ó gratuito celebrado con el propietario, constituye mas bien una compra venta, ó una donación que una renuncia; y se rige por las reglas que antes hemos expuesto sobre la consolidación.

Por tanto, lo que caracteriza esencialmente á la renuncia, es el abandono que el usufructuario hace de su derecho sin la concurrencia del propietario, ya sea por su propio interés para libertarse de un usufructo oneroso, ya por el del propietario, pero sin hacer de ella un acto de liberalidad.

Una vez hecha la renuncia es irrevocable respecto del usufructuario; pero si se hizo en fraude y con perjuicio de los acreedores de éste, pueden obtener éstos su nulidad, mediante el ejercicio de la acción, cuyo estudio reservamos para el tomo tercero de esta obra.

Por tal motivo, al señalar la fracción 6.^a del artículo 1,026 del Código civil la renuncia del usufructuario como causa de extinción del usufructo, establece la conveniente salvedad respecto de las renunciaciones hechas en fraude y con perjuicio de los acreedores. I

La pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo, produce necesariamente la extinción de este derecho, pues sin ella no tendría sobre que recaer.

Pero la ley no se ocupa precisamente de la pérdida material, sino de su posibilidad para servir á aquellos usos á que estaba destinada por la naturaleza ó por su dueño en la época de la constitución del usufructo.

En este sentido se dice que perece la cosa usufructuada, no solamente cuando desaparecen sus elementos materiales, sino cuando existiendo éstos, pierde su sustancia jurídica, de la cual tomaba su nombre, su forma y su destino. En una palabra, perece ó se pierde cuando sufre una mutación tal, que deja de ser apta para aquellos usos á que estaba destinada, y en los cuales solamente podía emplearla el usufructuario.

Más si la destrucción no es total, el usufructo continúa sobre lo que de la cosa haya quedado; lo cual no quiere decir que el usufructuario conserve su derecho sobre los restos ó despojos que queden de la cosa usufructuada, sino que lo conserva cuando se ha destruído ó perdido solamente una parte de ella, y queda otra parte que

I Artículo 925, fracción 6.^a, Código civil de 1,884.

forma un todo homogéneo, como le llama Vinnio, y conserva su antiguo nombre, su forma, y sirve para los usos á que estaba destinada (art. 1,026, fracción 7.^a Cód. civ.). I

Por ejemplo, si perece por incendio una parte de un edificio dado en usufructo, no se extingue este derecho, sino que continúa su ejercicio en la parte que se libertó del siniestro.

Esta materia ha sido objeto de controversias desde la época de la legislación Romana, sosteniendo unos jurisconsultos que el usufructo sólo se extingue por la destrucción material de la cosa; y que, por ejemplo, el constituido sobre un estanque se conserva sobre el terreno desecado cuando se retiran para siempre las aguas.

Otros, por el contrario, sostienen que todo cambio de forma y de nombre acaecido en la cosa, extingue el usufructo; y que, por ejemplo, el constituido sobre un tronco de caballos concluye si se muere uno de ellos.

Finalmente, otros entre los cuales se encuentran Demolombe y Laurent, creen que las anteriores teorías son exageradas, y que para saber si el cambio operado en la cosa usufructuada es bastante para extinguir el usufructo, se debe atender á las siguientes circunstancias:

1.^a Si el usufructo se ha constituido sobre un objeto especialmente definido; y que por la intención de los contratantes ó del constituyente, sólo debía emplearse por el usufructuario en determinado uso:

2.^a Si el acontecimiento que afecta á tal objeto, lo ha hecho impropio para este uso.

Según esos respetables autores, si se reúnen estas circunstancias, perece la sustancia jurídica; y aunque no haya perecido la materia física de la cosa, se extingue el usufructo. En caso contrario, subsiste.

Creemos justa esta última teoría, que, según nuestro sentir, tiene un firme apoyo en el artículo 1,029 del Código civil que declara que, 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; pero, si es-

I Artículo 925, fracción 7.^a, Código civil de 1,884.

tuviere constituido sobre una hacienda, quinta ó rancho de donde solo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales. 1

Todos los autores convienen en que las reglas á que nos hemos referido, tienen sólo aplicación cuando la pérdida de la cosa proviene de un caso fortuito ó de fuerza mayor; porque la pérdida resultante del hecho ó culpa de un tercero, no debe aprovechar al propietario con perjuicio del usufructuario: pero, por el contrario, están muy divididos acerca de sí, extinguido el usufructo por la pérdida de la cosa, revive por reconstrucción de ella que la pone en aptitud de servir para los usos á que antes estaba destinada,

Por fortuna estamos nosotros al abrigo de las dificultades trascendentales que engendra tal división, pues nuestro Código declara en los artículos 1,030 á 1,032, que en el caso de ser reconstruido el edificio que pereció por el dueño ó por el usufructuario, se observan las reglas establecidas en los artículos 1,006 á 1,009, que se refieren al reembolso de las cantidades erogadas en la reparación de la cosa usufructuada, aplazándolo en el último de estos preceptos para el fin del usufructo; y que el impedimento temporal por caso fortuito ó fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario, pero que el tiempo del impedimento se tiene por corrido para el usufructuario á quien pertenecen los frutos que pueda producir la cosa. 2

Es decir, que, según nuestro derecho actual, la reconstrucción de la cosa usufructuada hace revivir el usufructo extinguido por la pérdida total de ella; y la cesación del impedimento proveniente de caso fortuito ó fuerza mayor, restituye al usufructuario á la plenitud del ejercicio de su derecho, que estaba en suspenso por aquel impedimento.

La justicia de nuestra apreciación está plenamente demostrada por las siguientes razones producidas por los autores del Código civil, en la Exposición de motivos: «Se ha establecido también: que si la cosa se destruye en parte, continúe el usufructo en lo que de ella quede; porque siendo indudable que el derecho del usufructua-

1 Artículo 928, Código civil de 1,884.

2 Artículos 929 y 931, Código civil de 1,884.

rio es aprovecharse de la cosa, mientras éste no se destruya completamente, existe el derecho de percibir sus frutos, sean pocos ó muchos. Por la misma razón se previene, que cuando la cosa es reparada, sea por el dueño, sea por el usufructuario, continúe el usufructo; porque el sólo hecho de la reparación, indica suficientemente la voluntad de los interesados, supuesto que la ley no les impone esa obligación. De esta manera se pone término á las cuestiones que se suscitan en esta materia, sea por el silencio, sea por la ambigüedad del acto en que se constituye el usufructo. Cuando los interesados no tengan intención de prolongar el contrato, una vez destruida la cosa, lo expresarán terminantemente; quedando en uno y en otro caso bien definida su situación y precisados claramente sus derechos."

Finalmente: se extingue el usufructo por la cesación del derecho del que lo constituyó, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación; y por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no lo ha eximido de esta obligación (artículo 1,026, fracciones 8.^a y 9.^a, Cód. civ.) 1

El primer caso es la consecuencia forzosa de la calidad del derecho que tenía sobre la cosa el que constituyó el usufructo, pues si es revocable, si está sujeto á una condición resolutoria, es evidente que el usufructo que es un desmembramiento, una parte integrante de ese derecho, debe seguir la suerte de él y extinguirse cuando concluye. De otra manera tendría el usufructuario un derecho de mayor entidad y de distinta naturaleza que la propiedad, de la cual es un desmembramiento; lo que sería un absurdo.

Esta es la razón por la cual están también subordinados los contratos que celebra el usufructuario á la existencia de su derecho, y terminado éste no obligan al propietario, que entra en la 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 (art. 1,034, Cód. civ.). 2

1 Artículo 925, fracciones 8.^a y 9.^a, Código civil de 1,884.

2 Artículo 933, Código civil de 1,884.

Este precepto reformó el artículo 1,034 del Código de 1,870, por la adición de las siguientes palabras, que tienen por objeto evitar una contradicción: "salvo lo dispuesto en el artículo 877."

Separándose el Código civil de los principios sancionados por el derecho Romano, que llenaban los vacíos de nuestra antigua legislación, estableció en el artículo 1,033 que el usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero que si el abuso es grave, puede pedir el propietario que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo de fianza á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de ellos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez señale. I

Creemos que el sistema adoptado sobre este punto por el Código civil es mejor; porque si el usufructuario abusa de la cosa usufructuada, y el abuso es leve, está suficientemente garantizado el propietario con la fianza que le asegura una competente indemnización; y porque facilita los medios de evitar el abuso grave, sin perjudicar al usufructuario privándole de su derecho, y concilia los intereses del propietario facultándole para pedir la administración de los bienes usufructuados, por la cual recibe la debida retribución.

De manera que cualquiera que sea el aspecto bajo el cual se considere el sistema adoptado por el Código, ya con respecto al interés del usufructuario, ya relativamente al del propietario, es justo y equitativo.

I Artículo 932, Código civil de 1,884.

LECCION SEPTIMA.

DEL USO Y DE LA HABITACION.

I

Preliminares.

El derecho de propiedad, según hemos dicho, comprende tres atributos ó facultades que los Romanos distinguen bajo las denominaciones siguientes:

- 1.^a *Jus utendi*, ó la facultad de servirse de la cosa empleándola en los usos á que estaba destinada:
- 2.^a *Jus fruendi*, ó la facultad de percibir los frutos que produce la cosa:
- 3.^a *Jus abutendi*, ó la facultad de disponer de la cosa enajenándola ó consumiéndola.

Según el derecho Romano, podían estar separados estos tres atributos y pertenecer á diversas personas; y producían los siguientes efectos.

Cuando el derecho de uso estaba separado de los demás atributos, el usuario solo tenía la facultad de servirse de la cosa empleándola en los usos de su destino, pero no podía hacer suyos los frutos que producía, cuya facultad expresaban en estas palabras que alcanza-