

TITULO QUINTO.

DEL USUFRUCTO, DEL USO
Y DE LA HABITACION.

CAPITULO I.

Del usufructo en general.

RESUMEN.

1. Cómo se consideraba el usufructo en la legislación antigua. Definición que dan de él las leyes actuales.—2. De cuántas maneras puede constituirse el usufructo.—Derecho de acrecer si se establece en favor de varias personas simultáneamente. Derechos que adquieren los que sobreviven, cuando se establece en favor de personas determinadas.—3. Prohibición de constituir usufructo, á las corporaciones que no tienen existencia legal. Derechos de los acreedores del usufructuario.

1.—La reunion de todos los derechos que dimanar del dominio en un solo individuo, lo constituyen dueño de la cosa objeto de esos derechos, de la cual él y no otro puede aprovecharse. El que todo propietario use por sí mismo de lo que le pertenece, es mas á propósito para estimular el mejoramiento de la propiedad; pero las necesidades sociales y el empeño natural de satisfacerlas demandaron ciertas prestaciones pasivas, á que comunemente está afecta la propiedad mueble é inmueble, facilitando de este modo la circulacion y el desarrollo del comercio y de la industria. La desmembracion de los derechos inmediatamente derivados de la propiedad, se

denominó en la antigua legislación, servidumbre; que era todo derecho constituido en predio ajeno por el dueño, quien se obligaba á sufrir, ó no hacer alguna cosa. Considerada bajo sus varios aspectos esta modificación de la propiedad, que unas veces constituye un derecho y otras impone una obligación, cuando afectaba de tal modo la cosa, que existía en ella como un derecho real, inherente á su ser, se le dió el nombre de servidumbre real; y al derecho que se constituía en cosa ajena, pero solo en consideración á una persona y sin tocar en nada al dominio, se le llamó servidumbre personal. Hoy que nuestras leyes no admiten servidumbres en las personas, estos derechos reciben simplemente el nombre de usufructo, uso y habitación. La legislación vigente ha trazado, pues, una línea divisoria entre lo que se ha llamado servidumbres personales y reales; reservando el nombre de servidumbre para solo las reales y el de simples derechos á las que se llamaron personales; ocupándose de unos y otras en títulos diferentes, sin duda para hacer mas perceptible la nueva doctrina.

El derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar ni la forma ni la sustancia, es lo que legalmente se conoce con el nombre de usufructo.¹ Esta definición, por sí clara, no necesita explicación, pues basta su enunciación para comprenderla; sin embargo, para mayor claridad diremos algo sobre sus principales términos. Disfrutar de una cosa es aprovecharse de todos sus productos; pero sin disponer de ella, sin desnaturalizarla ni variarla, aunque sea mejorándola: diferencia característica entre la propiedad y el usufructo. El usufructuario al aprovecharse de todos los productos de una cosa debe

¹ Art. 963.

conservarla íntegra, porque debe restituirla al propietario bajo las mismas condiciones que la recibió, concluido el tiempo del usufructo. No puede alterar ni la forma ni la sustancia, porque si así lo hiciera no ejercitaría un derecho en la cosa, sino que de cierta manera se constituiría dueño de la propiedad ajena. Por lo mismo, las palabras de la definición: *sin alterar la forma ni la sustancia*, fijan los límites que circunscriben el ejercicio del derecho de usufructo, y significan que el usufructuario ni puede consumir la cosa, ni variar su objeto y destino cambiando la forma, ni por último, hacer peor la condición del propietario. Debe, no obstante, el usufructuario emplear los cuidados que exige la conservación, la reparación ordinaria é indispensable, pagar las cargas reales y los impuestos de las fincas: todo esto como una consecuencia natural del principio que enseña, que las cargas de una cosa deben pesar sobre el que se aprovecha de sus productos. Los frutos ó aumentos extraordinarios y que son una accesión meramente accidental del fundo, no corresponden al usufructuario; y por esto el aumento que las heredades reciben por aluvion, fuerza de río, formación de isla, ó invención de tesoros, no le pertenecen. Expuesto en otra parte lo que se entiende por frutos de una cosa y las varias especies de ellos, solo toca decir que todos corresponden al usufructuario.

2.—De varias maneras puede constituirse el usufructo; puede traer su origen de un acto entre vivos ó de la última voluntad; de la ley ó de la prescripción.² Como acto de la voluntad, admite la forma de todas las obligaciones y sigue sus reglas, pudiendo por lo mismo constituirse desde ó hasta cierto día, puramente y bajo con-

1 Art. 964.

dicion.¹ Suele también ser vitalicio, siempre que se establezca puramente ó que en el título constitutivo no se exprese lo contrario;² si se constituye bajo condición, ó desde, ó hasta cierto día, se rige por las prescripciones legales de los contratos ó últimas voluntades. Puede constituirse á favor de una ó muchas personas, simultánea ó sucesivamente,³ según los casos. Si se constituye á favor de muchas personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, el usufructo acrece á las demás;⁴ pues parece que no pudo ser otra la voluntad del testador ó de los contratantes, al establecer el usufructo en tales términos. Si se constituye á favor de personas determinadas sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de aquellas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.⁵ La razón es, porque la naturaleza del usufructo exige que no esté separado de la propiedad perpetuamente ó por un tiempo indefinido, pues sería ilusorio este derecho admitida esa especie de sustitución indeterminada, que iría pasando por dos, tres ó más generaciones, sin llegar á tocar el fin.

3.—Una razón de analogía milita para que las corporaciones civiles y otras que tienen una existencia perpetua, no pudiendo adquirir ó administrar bienes raíces, tampoco puedan tener usufructo constituido sobre bienes de la misma naturaleza.⁶ Para concluir, solo haremos observar que, siendo el usufructuario dueño del usufructo y pudiendo distribuirlo como le parezca más conveniente, es evidente que sus acreedores pueden, llegado el caso, embargar los productos del usufructo, y oponerse á toda cesión ó renuncia de este, siempre que se haga ó intente

1 Art. 969.—2 Art. 970.—3 Art. 965.—4 Art. 966.—5 Art. 967.—6 Art. 968

hacerse en fraude de sus derechos.¹ Para deslindar estos hay que atender á las reglas comunes; así como para determinar los derechos y obligaciones del usufructuario y propietario entre sí, es necesario tener presente, en todo caso, el título constitutivo del usufructo,² por ser la fuente de donde han dimanado unos y otras.

CAPITULO II.

De los derechos del usufructuario.

RESUMEN.

1. Acciones que puede ejercitar el usufructuario.— 2. Frutos de que goza durante el usufructo.— 3. Derechos del usufructuario en la cosa usufructuada. Sus limitaciones.— 4. Constitución del usufructo sobre muebles fungibles.— 5. A quién pertenecen los frutos de las minas que se trabajen ó descubran durante el usufructo.— 6. Diversos derechos del usufructuario.— 7. Facultad del propietario para vender la finca usufructuada. Derecho del tanto en favor del usufructuario.

1.—El usufructo como limitación del dominio que pudiera llamarse sustancial, constituye un verdadero patrimonio que viene á aumentar los derechos é intereses del usufructuario. Desde que este es dueño de ellos debe tener por la naturaleza ó por la ley los medios indispensables para poderlos defender y conservar; de modo que siempre que se entable ó promueva un litigio que afecte directa ó indirectamente al usufructo, tiene derecho el usufructuario de ejercitar por sí mismo ó por otro, legalmente autorizado, todas las acciones y excepciones reales, personales ó posesorias, y de ser considerado como parte en el juicio ó litigio, ya sea promovido por el propietario ó por un extraño.³

2.—Los bienes, tanto muebles como inmuebles, pue-

1 Art. 971.— 2 Art. 972.— 3 Art. 973.

den producir, según queda expuesto, frutos naturales, industriales y civiles; el usufructuario, pues, tendrá derecho de percibir todos estos frutos,¹ conforme á las reglas que en seguida vamos á exponer. Los frutos naturales é industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo pertenecerán al usufructuario; salvas, sin embargo, las obligaciones á que la cosa esté afecta con anterioridad.² Nada es mas conforme á la naturaleza del usufructo, que el que el usufructuario tome y deje las cosas en el mismo estado en que se encontraban al comenzar á ejercer sus derechos; por lo cual pertenecen al propietario los frutos naturales é industriales pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo.³ Hay, pues, una especie de compensación entre el propietario y el usufructuario, y además un medio de evitar litigios y dificultades que necesariamente tendrían lugar al abonar y deducir los gastos, pues que por frutos realmente se entiende, lo que resta, deducidas las expensas hechas. Por esta razón ni el usufructuario ni el propietario tendrán que hacerse abono alguno con motivo de labores, semillas ú otros gastos semejantes; sin que esta disposición perjudique á los colonos ó arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción de frutos, al tiempo de comenzar ó extinguirse el usufructo,⁴ porque respecto de ellos, esa parte del producto les corresponde de justicia; es derecho que legalmente han adquirido y que debe ser respetado por todos.

Mas sencillas son todavía las reglas que deben observarse tratándose de los frutos civiles. Estos pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados al extinguirse.⁵ Fá-

1 Art. 974.— 2 Art. 975.— 3 Art. 976.— 4 Art. 977.— 5 Art. 978.

cil será la aplicación de esta regla, con solo recordar que los frutos civiles se producen instante por instante, y desde que existen constituyen parte del patrimonio del usufructuario.

3.—Teniendo este un derecho perfecto sobre el usufructo, podrá gozar por sí mismo ó por otro de la cosa usufructuada; arrendarla á quien le convenga; enajenar, arrendar y gravar el ejercicio de su derecho de usufructo, aun á título gratuito; teniendo solo presente, que todos los contratos que celebre con el carácter de usufructuario, terminarán con el usufructo.¹ La jurisprudencia y sus principios sobre la propiedad, nos enseñan que los derechos del usufructuario y del propietario no pueden ser incompatibles; los derechos del uno acaban donde comienzan los derechos del otro. El usufructuario puede, pues, libremente disponer del usufructo, pero sin perjudicar ni molestar al propietario; así como este á su vez puede disponer ó disfrutar de la propiedad, respetando siempre los derechos del usufructuario. Los derechos de este nunca podrían extenderse hasta el grado de poder constituir servidumbres perpetuas sobre la finca que usufructúa, sino solamente temporales; pues de otra manera, haría uso del derecho de propiedad que no le pertenece.² Puede muy bien suceder que se constituya usufructo sobre capitales impuestos á réditos, mas en tal caso el usufructuario solamente hará suyos los réditos y nunca los capitales, por la razón general de que el usufructuario tiene solo derecho á percibir los frutos de la cosa, dejando íntegra la sustancia ó la propiedad. Si sucediere que los capitales se rediman, deberán volverse á imponer á satisfaccion del usufructuario y propietario;³ porque solo

¹ Art. 932.—² Art. 933.—³ Art. 934.

de esta manera quedarían garantidos los derechos de ambos interesados.

4.—Puede extenderse el usufructo á las cosas muebles que se gastan ó deterioran lentamente con el uso, y respecto de las cuales, el usufructuario tiene también derecho de aprovecharse como parte del todo que forma el usufructo. Estos derechos se reducen á servirse de ellas como buen padre de familia, según el objeto á que se hayan destinado, sin mas obligación de parte del usufructuario, que devolverlas al extinguirse el usufructo en el estado en que se hallen, y pagar al propietario ó su representante el deterioro que les haya sobrevenido por dolo, culpa ó negligencia del que las tenía en su poder.¹ De otro modo, no tendría objeto el usufructo ni se podría concebir sobre tales objetos, puesto que no dando fruto alguno, lejos de prestar utilidad, su conservación sería mas bien una carga que un beneficio. Respecto de las otras cosas que propiamente se llaman fungibles, el usufructuario puede usar de ellas libremente, obligándose á devolver su estimación ú otro tanto de la misma especie y calidad, concluido que sea el tiempo del usufructo; bien que como se ve, este se reduce en ellas á mútuo sin interés, por el tiempo del contrato, sin que de otra manera pueda constituirse sobre bienes fungibles.

5.—Explicada la naturaleza del usufructo y mencionadas por otra parte las varias especies de frutos, fácilmente se comprenderá que los productos de las minas que se adquieran por denuncia y se hallen en estado de laboreo, no son ni pueden ser considerados como frutos de las fincas, y por lo mismo que no corresponden ni pueden corresponder al usufructuario en virtud de su dere-

¹ Art. 935.

cho de usufructo. Solamente en un caso podrian corresponderle los productos de las minas al usufructuario de la finca donde se encuentren situadas, y es, cuando expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo, ó que este sea universal, porque entonces aparece que la voluntad del propietario fué hacer extensivo á ellos el usufructo. Mas si no existieren las minas cuando recibe la finca el usufructuario, y este descubriere y denunciare alguna en la finca que usufructúa, la ley consecuente con la doctrina asentada arriba, ha querido que la haga enteramente suya, con la única obligacion de pagar al propietario, terminado el usufructo, el valor respectivo del terreno ocupado, segun las prescripciones de las ordenanzas de minas.¹ Si un tercero ó el mismo propietario fuere el que descubriere y denunciare la mina, el pago de la indemnizacion del terreno se hará al usufructuario por los daños y perjuicios que le origine la interrupcion del usufructo en la parte ocupada ó demolida con los trabajos emprendidos,² aunque no produzcan resultados favorables.

6.— Así como el propietario de una finca ó heredad hace suyos los aumentos que reciben sus cosas por accesion, el usufructuario de ellas á su vez hace suyos los frutos de aquel aumento, pues suyos son todos los frutos ordinarios que produzca la cosa mientras exista en su poder, y por esta razon tambien le pertenece el goce de las servidumbres que tengan á su favor, y generalmente todos los demas derechos inherentes á las mismas cosas.³ Por lo que hace á los montes, el usufructuario disfrutará de todos los productos de que sean susceptibles⁴ segun su naturaleza, siguiéndose en ellos la regla general.

1 Art. 979.— 2 Art. 980.— 3 Art. 981.— 4 Art. 986.

Pero si el monte fuere tallar ó de maderas de construccion, el usufructuario podrá hacer en él las talas ó cortes ordinarios que haria el dueño, sin pasar mas allá, supuesto que está obligado á cuidar la cosa usufructuada como buen padre de familia, y no cumpliria con este precepto legal si hiciera cortes extraordinarios. Las reglas que deben servir de norma en el modo, porcion y épocas en que debe hacerse uso de los productos de los montes, están determinadas en las ordenanzas especiales ó en las costumbres constantes de cada país.¹ Fuera de la prescripcion de las ordenanzas ó de la costumbre, no podrá el usufructuario, sin atacar el derecho de propiedad, cortar árboles por el pié; mas en caso de que haya necesidad de reponer ó reparar alguna de las cosas usufructuadas, deberá obrar el usufructuario como obraria el propietario para conservar la finca, usando aun de los árboles de que no le era lícito usar como simple usufructuario, y acreditando previamente al dueño la necesidad de la obra² que se tiene que emprender, para evitar así con su acuerdo ó consentimiento, pérdidas y reclamaciones que podrian ocasionarse.

El derecho del usufructuario se extiende hasta poder usar de los viveros, sin mas restricciones que procurar su conservacion y observar en el ejercicio de este derecho las costumbres del país,³ porque si bien puede gozar las comodidades de la cosa usufructuada, ha de ser, como hemos dicho, dejando ilesa la sustancia y forma de la misma cosa. Sin embargo, es necesario advertir que el usufructuario puede hacer algunas mejoras de mero placer ú ornato, y aun gastos útiles con el mismo fin; pero no tiene derecho de exigir el pago de tales mejoras

1 Art. 987.— 2 Art. 988.— 3 Art. 989.

y gastos. Puede, no obstante, retirar las mejoras útiles y puramente voluntarias, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo,¹ porque puede hacer todo lo que le sea provechoso y no perjudique los derechos ajenos. Mas si las mejoras no pudiesen separarse sin detrimento de la finca, quedarán á beneficio del propietario, porque se supone que quiso donarlas el usufructuario, quien sabía perfectamente que la finca pertenecía á otra persona á quien no podia causar daño alguno.

7.—La constitucion del usufructo sobre una cosa, no priva al dueño de ella de los derechos de propiedad, la cual queda en todo su vigor y extension en el propietario; de manera que este puede disponer de la finca como suya, y por consiguiente, enajenarla ó disponer de cualquiera manera de los bienes usufructuados, sin mas limitacion que conservar el usufructo para no atacar los derechos del usufructuario.²

Por último, la ley ha querido, en atencion á la posesion, aunque precaria, que el usufructuario disfruta; á las mejoras y demas trabajos emprendidos, y á las afecciones que naturalmente haya creado durante el tiempo que ha disfrutado la cosa, concederle un derecho mas, en pró de tales consideraciones; este derecho, que es el de ser preferido en igualdad de circunstancias á cualquier otro postor en la compra de la finca, es el que se conoce con el nombre de derecho del tanto.³

¹ Art. 990.—² Art. 991.—³ Art. 992.

CAPITULO III.

De las obligaciones del usufructuario.

RESUMEN.

1. Obligaciones del usufructuario al constituirse el usufructo. Formacion de inventario. Fianza de su manejo.—2. Personas exentas de esta obligacion. Caso en que puede pedirse aunque no se haya pactado.—3. Intervencion concedida al propietario si el que goza el usufructo no da la fianza. Fianza que en este supuesto dará el propietario. Derecho del usufructuario para percibir los frutos desde el principio del usufructo.—4. Obligaciones del usufructuario durante el goce de este derecho. Resarcimiento por pérdidas ó menoscabos ocasionados por su culpa ó negligencia. Reposicion de cabezas en el usufructo sobre ganados. Cuándo está libre de esta obligacion. Deberes que le impone la ley cuando por su culpa perece totalmente la cosa usufructuada. Replantacion de árboles, cuando el usufructo se constituyó sobre ellos.—5. Obligaciones especiales del usufructuario á título gratuito.—6. Otras relativas al usufructuario á título oneroso.—7. Pago de contribuciones y demas cargas ordinarias impuestas sobre los productos. Obligacion del propietario respecto de las que recaen sobre la propiedad. Derechos que tiene el que paga la deuda del otro en este punto.—8. Deber en que está el usufructuario universal de una herencia, de pagar el legado de renta vitalicia ó pension de alimentos. Parte en que debe contribuir el usufructuario de una parte alcuota de la herencia.—9. Obligaciones del usufructuario á título particular de una finca hipotecada. Responsabilidad del propietario por los perjuicios que se causen por este motivo.—10. Cargas que debe soportar el usufructuario de una herencia, ó parte alcuota de ella.—11. Conocimiento que todo usufructuario debe dar al propietario, de los ataques á su propiedad. Responsabilidad que contrae si no lo hace. Efectos de la sentencia recaída en pleito que siga uno de ellos sin conocimiento del otro.—12. Deberes del usufructuario al extinguirse el usufructo.

1.—La necesidad de garantir y conservar íntegra la sustancia y forma de los bienes en que se constituye usufructo, impone al usufructuario antes de entrar en el goce de este derecho, las obligaciones siguientes: Formar á sus expensas, con citacion del dueño ó de su legítimo representante, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles. Hemos dicho que el usufructuario tiene derecho de usar y gozar la cosa usufructuada como buen padre de familias; pero como tiene tambien obligacion de restituirla acabado el usufructo, si no se forma inventario antes