

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,<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Art. 990.—<sup>2</sup> Art. 991.—<sup>3</sup> 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



de entrar á su goce, seria imposible averiguar si se hizo ó no buen uso de ella, ni podria conocerse si hace una plena restitucion de todo lo que entró en su poder; siendo fácil, por lo mismo, la pérdida de la propiedad por la imposibilidad de justificarla. La segunda obligacion del usufructuario es dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas recibidas como buen padre de familia, y las restituirá al propietario con sus aumentos y acciones al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia ó fraude. No bastaba la formacion de inventarios de las cosas para asegurar los intereses del propietario: era preciso, además, garantir de una manera conveniente la restitucion de lo mismo que se recibia. Sin la fianza, no solo no se podrian evitar los abusos y dilapidacion de los bienes, sino que se daria ocasion para delinquir. Ella es, pues, una seguridad que viene á quitar todo temor ó sospecha que pudiera abrigar el propietario; y esta regla solo reconoce una excepcion en favor de los padres usufructuarios de los bienes de sus hijos,<sup>1</sup> quienes no están obligados á dar la caucion mencionada, por respeto á los sentimientos naturales y á la índole de la patria potestad.

2.—Además de esta justa excepcion, hay otros varios casos en que lícitamente se puede omitir la fianza, por faltar la causa que la introdujo. Así es, que si el donador se ha reservado el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar la fianza requerida, si no es que voluntaria y expresamente se haya obligado á ello;<sup>2</sup> porque seria injusto poner obstáculos á la liberalidad, haciéndola doblemente gravosa, y además, es repugnante que el donatario pudiera exigir fianza de su benefactor. Si al

<sup>1</sup> Art. 993.—<sup>2</sup> Art. 994.

contrario, el donador se ha reservado la propiedad, donando solamente el usufructo, puede dispensar al usufructuario de la obligacion de afianzar;<sup>1</sup> pues en tal caso, su liberalidad se extiende no solo al usufructo, sino al derecho de exigir caucion para garantir sus intereses. Sabido es que todo hombre en virtud de su libertad puede renunciar sus derechos siempre que no exista prohibicion legal. Constituido el usufructo por contrato, si el contratante quedare de propietario y no exigiere la fianza en el mismo convenio, se supone que voluntariamente la renunció, y por lo mismo el usufructuario no estará obligado á darla. Quedando de propietario un tercero, podrá pedir la fianza aunque no se haya estipulado en el contrato,<sup>2</sup> porque no se puede suponer voluntad de renunciar el beneficio de la fianza, en la persona que no intervino en la constitucion del usufructo.

3.—El temor de que el usufructuario pueda delinquir, empeorando la cosa usufructuada ó abusando de otro modo de ella, hizo prevenir lo conveniente para conservar ilesos los derechos del propietario. Sin la fianza ó caucion, no estarian garantidas la forma y sustancia de los intereses usufructuados: por consiguiente, cuando el usufructuario no se preste á darla y el usufructo esté constituido por título oneroso, el propietario tendrá derecho de intervenir la administracion de los bienes, con el objeto de procurar su conservacion. De esta manera queda asegurada la propiedad ó sustancia de las cosas usufructuadas; pero para dejar garantidos los derechos del usufructuario, el propietario interventor tendrá, á su vez, obligacion de afianzar que satisfará anualmente al usufructuario el producto líquido de los frutos de la cosa,

<sup>1</sup> Art. 995.—<sup>2</sup> Art. 996.



por todo el tiempo que dure el usufructo, haciendo la deducción del premio de administracion, que la autoridad judicial le conceda.<sup>1</sup> Los derechos de ambos interesados están suficientemente asegurados sin sacrificar la justicia. Una vez que el usufructuario ha llenado los requisitos legales para poder entrar en el pleno goce de sus derechos, dando la fianza respectiva puede ejercitarlos, exigiendo todos los frutos de la cosa desde el día en que conforme al título constitutivo debió comenzar á percibirlos.<sup>2</sup> Desde ese día eran de su propiedad y solo faltaba el cumplimiento de una condicion para poder disponer libremente de ellos. El único que podia alegar algun derecho sobre los frutos producidos desde que el usufructuario pudo ejercitar su derecho hasta el día en que dió la fianza, seria el propietario; pero acabamos de ver que su derecho se limita á exigir la fianza, á oponerse que entre el usufructuario en el goce de la cosa antes de darla, ó cuando mas, á intervenir en su administracion, respetando siempre los derechos ajenos.

4.—Supuesta la fianza, la responsabilidad del usufructuario queda viva por el menoscabo ó pérdida que tengan los bienes, por culpa ó negligencia de la persona que quiso le sustituyera en el ejercicio de su derecho,<sup>3</sup> mediante arrendamiento, enajenacion ó gravámen del usufructo. Las obligaciones del usufructuario cuando el usufructo está constituido sobre ganados, se reducen, además de lo dicho, á reemplazar con las crías las cabezas que falten, por cualquiera causa;<sup>4</sup> pero si no hubo crías ó perecieron sin culpa del usufructuario, no estará este obligado á comprar otras, ni á reemplazarlas con las de su propiedad, porque el beneficio que se le ha concedido

1 Art. 997.—2 Art. 998.—3 Art. 999.—4 Art. 1000.

no debe convertirse en gravámen. Puede suceder que el ganado usufructuado, de cualquiera especie que sea, perezca del todo ó en parte, por culpa ó sin culpa del usufructuario: si perece del todo por efecto de una epizootia ó algun otro acontecimiento no comun, y no hubo culpa de parte del usufructuario, la obligacion de este será entregar al propietario los despojos que se hayan salvado de la desgracia,<sup>1</sup> porque no son frutos sino partes de la sustancia, que ya no puede prestar las comodidades que se tuvieron presentes al constituir el usufructo. Si solo una parte ha perecido y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda,<sup>2</sup> porque el caso fortuito ó la desgracia le ha privado solo de una parte, y seria hacer peor su condicion privarle de todo el usufructo ú obligarle á reponer la parte destruida. Cuando hubo culpa de parte del usufructuario, ya sea que total ó parcialmente haya perecido la cosa usufructuada, estará obligado á volver las cosas á su primitivo estado, porque el fraude ó delito á nadie debe aprovechar; y pues el buen uso de la cosa quedó garantido con la fianza, en este y otros casos el propietario podrá hacerla efectiva si los bienes usufructuados no se devuelven en el estado en que fueron recibidos.

Constituido el usufructo sobre árboles frutales, estará obligado el usufructuario á la replantacion de los piés muertos naturalmente,<sup>3</sup> porque debiendo obrar como un buen padre de familia, debe procurar que la cosa se conserve en el mismo estado que la recibió, lo cual no podria conseguirse sin la replantacion. Hay además una razon de conveniencia, y es que teniendo derecho á percibir los frutos, ellos compensan su trabajo.

1 Art. 1001.—2 Art. 1002.—3 Art. 1003.



5.—La obligacion del usufructuario es mas estricta cuando el usufructo se ha constituido á título gratuito, pues en este caso parece que la liberalidad del propietario exige mayor empeño en el que recibe el beneficio para cumplir con las obligaciones que le impone el contrato; estas son mas extensas en este supuesto, que las que tiene cuando el usufructo se constituyó por título oneroso, y por esta razon está obligado el usufructuario á hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió;<sup>1</sup> esta obligacion no comprende las reparaciones cuya necesidad provenga de vejez, vicio intrínseco ó deterioro grave de la cosa, anterior á la constitucion del usufructo;<sup>2</sup> porque siendo su deber devolver la cosa segun la recibió, como acabamos de decir, si esta vino con vicios ó defectos á su poder, quedan estos fuera de su responsabilidad. Sin embargo, el usufructuario á quien no está prohibido hacer dichas reparaciones, podrá, si quiere, hacerlas, pero para ello debe obtener antes el consentimiento del propietario, y no tendrá ningun derecho á exigir indemnizacion de ninguna especie.<sup>3</sup> Tampoco tiene obligacion el propietario de hacer las reparaciones indispensables de vicios ó defectos de la cosa anteriores al contrato,<sup>4</sup> y exigirselo seria tanto como pretender que aumentara el usufructo sin su voluntad; mas si el propietario voluntariamente se resuelve á hacer las reparaciones mencionadas, no tendrá derecho de pedir indemnizacion, porque está suficientemente compensado con el derecho de propiedad que conserva, y con la privacion del usufructo que durante la reparacion debe sufrir el usufructuario.

1 Art. 1004.—2 Art. 1005.—3 Art. 1006.—4 Art. 1007.

6.—No sucede lo mismo si el usufructo se constituyó á título oneroso: en este caso el propietario tiene obligacion de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtengan de ella al tiempo de la entrega.<sup>1</sup> El usufructuario, al celebrar el contrato, tuvo sin duda en cuenta que la cosa producía tal ó cual cantidad de frutos en su estado ordinario, suponiendo la finca bajo ciertas condiciones determinadas; así es, que si la cosa varia sustancialmente sin culpa del usufructuario, el propietario estará obligado á conservar la misma forma y sustancia segun lo convenido. El usufructuario no tiene, en el caso supuesto, obligacion de hacer reparacion alguna; pero puede si quiere hacerla; aunque para tener derecho de reembolsarse de su importe concluido el usufructo, deberá ponerlo en conocimiento del propietario, y sin este previo requisito nada podrá exigir,<sup>2</sup> pues por su modo de obrar se presume que dona lo hecho. La obligacion general que tiene el usufructuario de cuidar y conservar la cosa como buen padre de familia, le hace responsable de la destruccion, pérdida ó menoscabo de ella, ocasionado por falta de las reparaciones, si voluntaria ó culpablemente omitió dar aviso oportuno al propietario; y no tiene derecho de exigir indemnizacion, si voluntariamente él las hace.<sup>3</sup>

7.—Aunque la finca produzca naturalmente los mismos frutos que producía al constituirse el usufructo, puede suceder que sufran alguna disminucion, prouvenida de las contribuciones ú otras cargas ordinarias de la finca ó cosa usufructuada. En tal caso, es justo que el usu-

1 Art. 1008.—2 Art. 1009.—3 Art. 1010.



fructuario que percibe rentas y frutos, sufra las cargas anuales y ordinarias impuestas en consideracion á los productos;<sup>1</sup> pues aunque estas se cobran generalmente en numerario, representan la parte de renta que el Estado podria exigir en especie. Cuando las contribuciones, cargas ordinarias ó impuestos afectan no á los productos de las fincas sino á las cosas mismas, el pago será de cuenta del propietario, porque tales impuestos gravan la propiedad que no pertenece al usufructuario: si este no cumple por su parte pagando lo que le corresponde y el dueño para libertar su propiedad lo hace, tiene derecho de que se le abonen los intereses de la cantidad invertida, por todo el tiempo que el usufructuario goce de ella.<sup>2</sup> El pago hecho por tal motivo equivale á un aumento voluntario de la sustancia, que no pudo estar comprendido en el título constitutivo del usufructo. Si el usufructuario pagare las cargas de la finca por el dueño, no tendrá derecho de cobrar intereses, por quedar compensado suficientemente con los frutos que recibe<sup>3</sup> y con el reembolso de la suma empleada al extinguirse el usufructo.

8.—El legado que un testador hiciere de una renta vitalicia ó pension de alimentos, deberá pagarse por entero por el que ha recibido en sucesion el usufructo universal;<sup>4</sup> dejando siempre á salvo el derecho de los herederos forzosos, y sin repeticion alguna contra el propietario, porque esta especie de rentas y pensiones se consideran cargas de los frutos. Por la misma razon, el que por igual título adquiere una parte alícuota, paga el legado ó pension proporcionalmente á su cuota,<sup>5</sup> á salvo en este caso como en el anterior, los derechos de los herederos forzosos.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Art. 1011.— <sup>2</sup> Art. 1012.— <sup>3</sup> Art. 1013.— <sup>4</sup> Art. 1014.— <sup>5</sup> Art. 1015.— <sup>6</sup> Art. 1016.

9.—El usufructuario á título particular de una finca hipotecada, no está obligado á la satisfaccion de las deudas, para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.<sup>1</sup> Si no fuera así, lejos de ser un beneficio el usufructo, seria un gravámen. En caso de verse precisado el usufructuario á satisfacerlas para conservar el usufructo de la cosa expuesta á perderse en virtud de la hipoteca, tiene á salvo su derecho contra el propietario, lo mismo que en el caso de que se venda ó embargue judicialmente la finca para el pago de la deuda, en el cual aquel responderá de lo que el usufructuario pierda con este motivo; á no ser que se haya dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.<sup>2</sup>

10.—El usufructuario de alguna herencia ó de alguna parte alícuota de ella, debe contribuir con el propietario al pago de las deudas del difunto, porque las deudas son carga de la herencia, y la herencia se compone de todos los bienes, comprendiendo tanto el usufructo como la propiedad; mas como la obligacion del usufructuario en esta disposicion, no debe ser la estricta de entrar á parte con el propietario en el pago, porque de lo que dispone todo testador en favor de los herederos, es de los valores que representa la propiedad; el usufructuario mas bien por cortar una demanda, podrá si quisiere, anticipar la suma necesaria para cubrir las deudas hereditarias, correspondientes á los bienes usufructuados, conservando la accion de repetirlas del propietario, al fin del usufructo, sin exigir interes.<sup>3</sup> Conservando el propietario la parte de la herencia que debió haberse vendido para conservar el resto, es muy justo que al concluir el tiempo del usufructo, devuelva al usufructuario la cantidad que

<sup>1</sup> Art. 1017.— <sup>2</sup> Art. 1018.— <sup>3</sup> Art. 1019.



anticipó; mas si no quisiere el usufructuario hacer tal anticipación, puede entonces el propietario elegir uno de dos extremos: ó pagar la suma que importan las deudas, obligando en este caso al usufructuario á que le abone los intereses de ella durante el tiempo del usufructo;<sup>1</sup> ó vender la parte de los bienes usufructuados que baste para el pago de las deudas que aquel pudo satisfacer.<sup>2</sup> Debe tenerse presente que el usufructuario no está obligado á pagar los gastos, costas y condenas que ocurrieren en los pleitos concernientes á los derechos del propietario, ni los relativos al usufructo constituido á título oneroso, sino solamente los ocasionados sobre el usufructo constituido á título gratuito.<sup>3</sup> Cuando el pleito interesa al mismo tiempo al propietario y al usufructuario, ante todo se distinguirá tambien si el usufructo se constituyó á título oneroso ó gratuito; en el primer caso solo el propietario deberá pagar, por estar obligado á garantir el usufructo; mas en el segundo, ambos deberán contribuir á los gastos en proporción á sus respectivos derechos, sin olvidar que el usufructuario en ningun caso estará obligado á responder por mas de lo que produce el usufructo,<sup>4</sup> supuesto que debe ser un beneficio y nunca una carga.

11.—Si durante el usufructo un tercero perturba, sea del modo y por los motivos que fuere, los derechos del propietario, debe el usufructuario ponerlo en su conocimiento, porque de otro modo se haria responsable de los daños y perjuicios que le sobrevinieran por su culpa ó negligencia;<sup>5</sup> y si el usufructuario sin citacion del propietario ó este sin la de aquel, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovechará al no citado, pero la ad-

<sup>1</sup> Art. 1021.—<sup>2</sup> Art. 1020.—<sup>3</sup> Art. 1023.—<sup>4</sup> Art. 1024.—<sup>5</sup> Art. 1022.

versa no le perjudicará,<sup>1</sup> sin duda porque no pudo defender sus derechos, y ser un principio generalmente recibido que las sentencias no perjudican á los que no litigaron.

12.—Poco resta que decir sobre las obligaciones del usufructuario al término del usufructo. De lo dicho sobre la fianza que debe dar el usufructuario, se infiere que este ó quien lo represente, acabado que sea el usufructo, ha de restituir la cosa, en el mismo estado en que se encontraba cuando le fué entregada, ó en el que tenga actualmente despues de haberla usado y gozado como buen padre de familia; pero si acreditare suficientemente que los bienes usufructuados se perdieron ó consumieron sin culpa suya, no podrá exigírsele su valor, pues las cosas perecen para su dueño.

## CAPITULO IV.

### De los modos de extinguirse el usufructo.

#### RESUMEN.

1. Por qué causa se extingue el usufructo.— 2. Duracion del constituido á favor de personas morales. Derechos varios en materia de reparaciones de la cosa usufructuada.— 3. Pérdida temporal de los frutos.— 4. Subsistencia del usufructo en el caso de mal uso de la cosa. Derechos del propietario cuando el abuso es grave. Valor de los contratos celebrados por el usufructuario.

1.—El usufructo se extingue: 1º Por muerte del usufructuario. Cuando aquel ha sido constituido por todo el tiempo que tarde un tercero en llegar á cierta edad, si el tercero muere antes de completarla, durará no obstante el usufructo el número de años prefijados, á pesar de haber muerto la persona cuya edad y vida se tomó por

<sup>1</sup> Art. 1025.