

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;¹ ó vender la parte de los bienes usufructuados que baste para el pago de las deudas que aquel pudo satisfacer.² 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.³ 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,⁴ 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;⁵ 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-

¹ Art. 1021.—² Art. 1020.—³ Art. 1023.—⁴ Art. 1024.—⁵ Art. 1022.

versa no le perjudicará,¹ 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

¹ Art. 1025.

comparacion ó punto de partida.¹ En este caso se presume que el constituyente del usufructo no atendió á la persona del tercero, que ha muerto antes del tiempo fijado, sino á un período cuya duracion era cierta y sabida, el cual fué designado en interes del usufructuario y tan solo para marcar la duracion del usufructo: 2º Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó. El título constitutivo en esta materia es la primera ley: 3º Por cumplirse la condicion impuesta en el título constitutivo, como sucede en todos los contratos y últimas voluntades, para la cesacion de este derecho: 4º Por consolidacion ó reunion del usufructo y de la propiedad en una misma persona, advirtiéndose que si la reunion se verifica en una sola cosa ó parte de lo usufructuado, en lo demas subsistirá el usufructo: 5º Por prescripcion, conforme á lo prevenido respecto de los demas derechos reales: 6º Por la renuncia del usufructuario, siempre que no se haga en fraude de los acreedores, como queda dicho en otro lugar: 7º Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo; pero si la destruccion no fué total, el derecho continuará sobre lo que de la cosa haya quedado capaz de producir alguna comodidad: 8º Por la cesacion del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable llega el caso de la revocacion: 9º Por no haber dado la fianza el usufructuario á título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligacion.²

2.—El usufructo constituido á favor de personas morales que pueden tener una existencia indefinida, como corporaciones ó sociedades, que puedan adquirir y administrar bienes raices, solo durará treinta años,³ á fin

1 Art. 1023.—2 Art. 1026.—3 Art. 1027.

de quitarles el carácter de perpetuidad, prohibido por la ley, en obsequio del dueño. Cuando se disuelven tales sociedades, por cualquier motivo que sea, como deja de existir el ser moral que usufructuaba, naturalmente cesan los efectos del derecho de usufructo. Concluyendo ó arruinándose la cosa sobre que estaba constituido el derecho de usufructo, es preciso que este se extinga; así es que destruido un edificio ó una cosa determinada cualquiera, por incendio, vejez ó algun otro accidente, el usufructuario no tiene derecho de gozar ni del solar ni de los materiales, porque la cosa fructifera dejó de existir. Pero si el usufructo fuere de una totalidad de bienes, como una hacienda, quinta ó rancho, de que solo forme parte el edificio arruinado, continuará el usufructo en el solar de la casa ó edificio quemado ó arruinado, y en los materiales,¹ porque en el primer caso acabó la cosa y en el segundo solo una parte de ella. El propietario no está obligado en este supuesto á reparar las cosas que por las causas expresadas estén en ruina, á no ser que el usufructo se haya constituido á título oneroso, en cuyo caso estará obligado á hacer las reparaciones necesarias para que las fincas produzcan los frutos ordinarios. Tampoco el usufructuario estará obligado á ninguna reconstruccion, y en caso de hacerla voluntariamente, deberá obtener antes el consentimiento del dueño; pero nunca, como dijimos, tendrá derecho de exigir indemnizacion.²

3.—Puede muy bien suceder que un caso fortuito ó fuerza mayor impida temporalmente el ejercicio del derecho de usufructo; mas no por esto se extingue el derecho mismo, ni lo hay para exigir indemnizacion del propietario; así porque nadie puede ser responsable ni obli-

1 Art. 1029.—2 Art. 1030.

garse á lo que está sobre las fuerzas humanas, como porque si cuando un caso fortuito ú otra causa cualquiera ocasiona un aumento extraordinario de frutos, solo goza de ellos el usufructuario; cuando los ordinarios se suspenden debe soportar la pérdida; por lo cual se reputa corrido á su perjuicio¹ el tiempo del impedimento, y de su propiedad todos los frutos que la cosa pudo producir durante él.

4.—Tan sagrado es el derecho del propietario sobre su propiedad, como el del usufructuario sobre los productos y comodidades que percibe; de manera que aunque haga mal uso de las cosas usufructuadas, conserva no obstante sus derechos. No se extingue, pues, el usufructo por el mal uso que haga el usufructuario de los bienes usufructuados; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir, aunque esté garantido con la fianza, que se le ponga en posesion de los bienes, obligándose á su vez, bajo de fianza, á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de ellos por el tiempo que dure el usufructo, sin mas deduccion que el premio de administracion que el juez le acuerde.²

Los derechos y obligaciones del usufructuario, á mas de las reglas establecidas, se regirán siempre por el título constitutivo del usufructo; así es que terminado este, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario, no obligarán al propietario, quien entrará en posesion de la cosa desde luego, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario, para pedir la indemnizacion por la disolucion de sus contratos, ni por las estipulaciones de estos, que solo pueden hacerse valer contra el usufructuario y sus herederos,³ y

¹ Art. 1032.—² Art. 1033.—³ Art. 1034.

nunca contra el propietario. En efecto, si el propietario reconociera las obligaciones y contratos que celebró el usufructuario para tiempo en que ya no disfrutaria tal derecho, ó estuviera obligado á cumplirlas, se perjudicaria su derecho de propiedad, porque se le privaria de una parte de frutos que en ese tiempo eran ya parte de su patrimonio.

CAPITULO V.

Del uso y de la habitacion.

RESUMEN.

1. Qué se entiende por uso.—2. Qué es habitacion.—3. Obligaciones del usuario y del habitador.—4. Aplicacion de las prescripciones que se mencionan del título de usufructo á la materia del presente capítulo.

1.—Uso es el derecho de aprovecharse de las cosas ajenas tanto cuanto baste para cubrir las necesidades originadas por la falta de la cosa usada, pero dejando salva su sustancia. Segun esta definicion, hay derecho de percibir de los frutos de una cosa ajena, los que sean suficientes para llenar las necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente.¹ Si el derecho de uso estuviese constituido sobre un ganado, puede aprovecharse el usuario de las crias, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia.²

2.—Por habitacion se entiende el derecho de morar en casa ó edificio ajeno sin pagar alquiler. El que disfruta este derecho puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de las demas partes del edificio, ni recoger los frutos que pueda producir.

¹ Art. 1037.—² Art. 1040.

Además, tiene facultad de recibir á otras personas en su compañía,¹ pues la ley las considera como del número de su familia. Debe advertirse que ni el usuario, ni el que tiene derecho de habitacion en un edificio, pueden enajenar ni arrendar en todo ó en parte su derecho á otro; ni este derecho puede ser embargado por los acreedores del usuario,² porque son derechos personalísimos é intransmisibles por su propia naturaleza, destinados á llenar no toda especie de necesidades, sino solo las de su género.

3.—Cuando el usuario consume todos los frutos de los bienes usados, ó el que tiene el derecho de habitacion ocupa todas las piezas de la casa ó edificio, quedan obligados á cubrir todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario, por las razones que se expusieron al tratarse del usufructo. Pero si solo se consumiese parte de los frutos ó se ocupasen solamente algunas piezas ó partes del edificio, no habrá obligacion de contribuir con nada para tales gastos, siempre que al propietario le quede alguna parte de frutos ó aprovechamientos, bastante para cubrir los gastos y cargas indispensables.³ Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan para cubrir las cargas y gastos, el usuario ó el que tiene derecho de habitacion deberán cubrir la parte que falte.⁴ La razon de esta última disposicion podrá ser, que no pueda quedar en ningun caso de peor condicion el propietario que los que usan sus cosas ó habitan sus casas gratuitamente; si pues ellos aprovechan en su mayor parte los frutos ó comodidades de los bienes, la justicia exige que contribuyan tambien á los gastos.

1 Art. 1038.—2 Art. 1039.—3 Art. 1041.—4 Art. 1042.

4.—Todas las prescripciones que expusimos respecto del usufructo en el capítulo 2º de este título, sobre frutos naturales é industriales pendientes al tiempo de comenzar ó extinguirse el usufructo, son exactamente aplicables al uso y á la habitacion. Igualmente son aplicables las disposiciones relativas al derecho de los colonos y arrendatarios que hayan adquirido derecho de percibir alguna porcion de los frutos al tiempo de comenzar ó extinguirse el usufructo, y las que miran á la libertad que tiene el usufructuario ó propietario para hacer ó no hacer abono alguno por razon de labores, semillas ú otros gastos semejantes. Para entrar en el goce pleno del derecho de uso ó de habitacion, se necesita formar antes el inventario de las cosas sobre que está constituido el derecho, y dar la fianza correspondiente y en los mismos términos que el usufructuario, por las razones expuestas allí. Entre las obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitacion, deben enumerarse las de poner en conocimiento del propietario los ataques á la propiedad, ocasionados por un tercero, de cualquier modo y por cualquier motivo que hayan sido inferidos; siendo responsables de los daños que resultaren por su omision, como si hubieran sido ocasionados por su culpa.

Deberán pagar, además, los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el uso y habitacion, si estos derechos han sido constituidos á título gratuito; porque si el título fué oneroso, serán de cuenta del propietario. Si tanto este como el usuario y el que tuviere derecho de habitacion estuvieren interesados en el pleito, contribuirán á los gastos proporcionalmente á sus respectivos derechos, si el título fué gratuito; mas en ningun caso estará obligado el usuario, ni el que tiene derecho

de habitacion, á responder por mas de lo que produce para ellos la cosa. En esta materia es aplicable el principio general de que los fallos favorables obtenidos por el propietario, sin citacion del usuario ó del que tiene derecho de habitacion, ó al contrario, favorecen á todos aunque no hayan sido citados; pero los adversos no perjudican al no citado; todo conforme á lo dicho respecto del usufructo.¹ Lo expuesto en el capítulo 4º de este título sobre los modos de extinguirse el usufructo, es tambien aplicable al uso y habitacion; en ambas materias militan iguales razones, por lo cual nos creemos excusados de repetir aquellas disposiciones. Para concluir este punto, solo agregaremos, que en general los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el derecho de habitacion, se reglamentan por las prescripciones mencionadas y los títulos respectivos,² á salvo siempre lo que sea contra la ley, buenas costumbres ó contra la esencia misma del uso y de la habitacion.

1 Art. 1035.— 2 Art. 1036.

TITULO SEXTO.

DE LAS SERVIDUMBRES.

CAPITULO I.

Disposiciones comunes á todas las servidumbres.

RESUMEN.

1. Importancia de esta materia.— 2. Qué se entiende por servidumbre. Causas que la producen.— 3. Naturaleza de la servidumbre. Consiste en sufrir ó no hacer. Sus diferencias con la obligacion.— 4. Diversidad de predios. Responsabilidad del sirviente.— 5. Indivisibilidad de las servidumbres.— 6. Adherencia de ellas al fundo.— 7. Division legal. Rústicas y urbanas.— 8. Contínuas y discontinuas, aparentes y no aparentes.

1.— En la legislacion de todos los países se han considerado siempre las servidumbres como de suma importancia individual y social, pues que sin ellas la utilidad y comodidades que prestan las propiedades rústicas y urbanas desaparecerian. Las relaciones entre familia y familia y las necesidades que nacen del contacto de sus respectivos miembros, pueden considerarse como el origen remoto ó causa impulsiva de las servidumbres; de suerte que siendo esto así, la doctrina legal sobre ellas debe ser tan antigua como las primeras leyes que reglamentaron la propiedad. Verdad es que la antigua legislacion romana no nos ofrece un cuerpo de doctrina capaz de