

lucos ó vistas; y se considerará como dominante al predio que antes era sirviente y viceversa:

4.<sup>a</sup> Si la servidumbre es de paso ó de desagüe, el convenio se entenderá celebrado con la condicion de que lo aprueben los dueños de los predios circunvecinos; ó por lo menos el del predio por donde nuevamente se constituya la servidumbre:

5.<sup>a</sup> La renuncia de la servidumbre legal de desagüe solo será válida cuando no se oponga á los reglamentos de policía.

## LECCION DECIMA SEXTA.

# DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES.

### Del usufructo que sea y sus especies.

1. Usufructo es el derecho de usar y de gozar de las cosas ajenas sin perjuicio de su propiedad y sustancia; se dice derecho, porque esta palabra unida á los verbos de hacer en lenguaje forense, denota la facultad y potestad de usar y de gozar; por que con la primera se concede al usufructuario la facultad de emplear la cosa fructifera para el uso y comodidad propia; y con la segunda, el de poder percibir todos los frutos, de adquirirlos por medio de la percepcion: no solo los naturales que provienen de la cosa fructifera, ya espontáneamente, ya por el trabajo del usufructuario, sino tambien los civiles y que vienen por ocasion de la misma. Finalmente se dice que sin perjuicio de su sustancia, para significar el modo con que ha de usar de la cosa, sin consumirla ni destruirla. [1]

1 LEY 20, Tit. 31, P. 3.—De las Servidumbres que son llamadas usufructo, e uso tan solamente.

Cumplidamente auemos mostrado en las leyes que son ante desta, de las servidumbres que deue vna casa a otra, o vn edificio a otro o vna heredad a otra. E agora queremos aqui mostrar de la tercera manera, de que fezimos emiente en la segunda ley deste Titulo; que es de la servidumbre, que ha vn ome en casa, o en heredad que es de otro, por pro de su persona, e non a pro señaladamente de su heredad. E dezimos, que la persona del ome en tres maneras puede auer tal servidumbre en las cosas ajenas. La pri-

2. El usufructo es legal, convencional ó testamentario, el primero procede de la ley, como el que tiene el padre en los bienes adventicios del hijo (v. N. 10. Lec. 3.<sup>a</sup>) el segundo de la voluntad de los contrayentes, y el tercero de testamento. (v. L. 20 cit.)

### Cómo y en qué cosas puede constituirse.

3. Puede constituirse el usufructo absoluta ó condicionalmente, por toda la vida de uno, ó á dia cierto. Son objeto de estas servidumbres todas las cosas que pueden dar fruto ó ser útiles al hombre; ora sean raices ó muebles que no se consuman por el uso. Impropiamente se llama usufructo el derecho de usar y de gozar las cosas fungibles; porque en estas no puede haber uso sin consuncion; pero como la naturaleza de estas es

mera es cuando vn ome otorga a otro para en toda su vida o a tiempo cierto el usufructo que saliere de alguu su heredamiento, o de alguna su casa, o de sus sieruos, o sus ganados, o de otras cosas de que pudiesse salir renta, o fruto. E tal otorgamiento como este puedese fazer por postura, e en testamento. Pero aquel a quien fuere otorgado poder de esquilmar alguna destas cosas sobredichas, deuea esquilmar a buena fe, dando primeramente recabdo, que la cosa en que ha el usufructo, non se pierda, nin se empeore por su culpa, nin por cobdicia quel mueua a esquilmarla mas de lo que conuiene. E que quando el finare, o se eumpliere en otra manera el tiempo a que la deuia esquilmar, que la cosa sea tornada a aquel que otorgo el usufructo della, o a quien el mandare, o a sus herederos si el fuere finado. E este, a quien es otorgado tal usufructo, gana todos los frutos, e las rentas de la cosa en quel fue otorgado, e puedese apronechar de los frutos della, e venderlos si quisiere; mas la cosa en que ha el usufructo, non la puede enagenar, nin empeñar. La segunda manera es, quando vn ome otorga tan solamente en su casa, o en su heredad, o en otras sus cosas, el uso. E de tal otorgamiento como este non se puede apronechar del tan lleneramente, aquel a quien es fecho, como del usufructo. Porque este que ha el uso tan solamente, non puede esquilmar la cosa, si non en lo que ouiere menester ende para su despena; assi como si le otorgan uso en alguna huerta, que deue tomar de la fruta, o de la ortaliza, lo que ouiere menester para comer el, e su compañía; mas non para dar ende a otri, nin para vender. E esso mismo dezimos que seria, si vn ome otorgasse a otro uso en su prado, o en su viña, o en otra su cosa. Otrosi dezimos, que non puede ome enagenar, nin empeñar la cosa en que ha el uso. E avn dezimos, que deue dar buenos fiadores, que vsara de la cosa a buena fe, assi como buen ome, non faziendo daño en ella, por que se empeorasse, e se perdiessse, por su culpa.

tal, que devolviéndolas en calidad y cantidad se entiende devuelta la misma cosa; por esto se constituye tambien en ella el usufructo. Finalmente puede constituirse en las cosas se movientes como bueyes, vacas, ovejas, y otros ganados.

### Derechos del usufructuario.

4. Hemos dicho en el número primero que el usufructuario hace suyos todos los frutos naturales, civiles é industriales, los que puede arrendar, vender ó de cualquiera manera enagenar (v. N. 1.<sup>a</sup>) De los bienes semovientes y productivos como vacas, yeguas, cabras, ovejas debe percibir tambien el usufructuario no solo la leche, manteca, lana, sino tambien las crias, con la obligacion de reponer con estas la pérdida de las grandes, (2) debiéndose entender esto cuando el usufructo es generico, por que si solo se concede de algunas cabezas en particular no tiene obligacion de conservarlas, ni de suplir las que se mueran mediante á que con su muerte se extingue el usufructo.

5. Cuando el testador deja á muchos el usufructo de sus bienes, lo gozarán todos con igualdad, ó segun la parte que les

2. LEY 22. Tit. 31, P. 3.—Que deue fazer el ome en las cosas en que le es otorgado vsufructo: e como las deue guardar, e alfiar, reparar, e labrar.

Guisada cosa es, e derecha, que qualquier a quien fuesse otorgado el vsufructo de alguna casa, o de alguna heredad, o en algunos ganados, que assi como quiere auer la pro en que le es otorgado este derecho, que pune quanto pudiere, de la alfiar, e de la guardar, e de la endereçar bien, e lealmente; de manera qua si fuere casa, que la repare, e la endereçe, que non caya, nin se empeore por su culpa. E si fuere heredad, que la labre bien, e la alfiie. E si fnere viña, o huerta, que faga esso mismo. E si se secaren algunas vides, o arboles, que planten otros en su lugar. E si fueren ganados, e se murieren algunos, que de los fijos ponga, e crie otros, en su lugar de aquellos que assi murieren. E si diezmo, o otro tributo, o pecho alguno ouiere a salir de la cosa, en quel otorgaron el vsufructo, el lo deue pagar del fruto que llevare ende; de manera que la cosa de que sale, finque salua, e segnra, e sin embargo, a aquel cuya es. Mas el que ouiesse vso tan solamente en la cosa, segund diximos en la ley ante desta, non es tenuto, nin obligado, a fazer ninguna cosa destas sobredichas, en aquella cosa en que lo ouiere. Fuera ende, si fuesse tan pequeña, que el solo se lleuasse todo el esquilmo, por razon del vso que auia en ella. Ca estonce tenuto seria de la alfiar, e de la guardar, e de pechar por ella, assi como sobredicho es.

señale. Dejando alternativamente el usufructo á muchos por años, será preferido el que está nombre antes, y deberá gozarlo primero que el segundo, y asi los demás por su órden. Legando el usufructo de una finca, es visto legarse no solo el goce de sus frutos, sino tambien el de los instrumentos y aperos necesarios que tenia destinados para labrarla.

### Obligaciones del usufructuario,

6. Las obligaciones del usufructuario son: 1.<sup>o</sup> hacer una descripcion de los bienes que recibe para usufructuar: 2.<sup>o</sup> dar fianza: 3.<sup>o</sup> cuidar de la cosa como buen padre de familia: 4.<sup>o</sup> restituir la cosa al tiempo convenido. Lo que hemos dicho de la fianza carece de aplicacion segun los autores en cuatro casos: 1.<sup>o</sup> en el usufructo legal concedido al padre en los bienes adventicios del hijo: 2.<sup>o</sup> cuando es visto que el usufructuario ó sus herederos llegaran á ser propietarios: 3.<sup>o</sup> cuando el usufructo se concede al fisco por considerarse siempre idóneo y abonado y 4.<sup>o</sup> cuando el usufructo no ha de volver al propietario ó verdadero dueño del testador.

7. Durante el usufructo deberá el usufructuario conservar íntegra la sustancia de la cosa, tal cual la recibió y pagará tambien las pensiones ó tributos y cargas á que está afecta: repondrá los árboles plantas, cabezas de ganado, y hará los reparos necesarios para la conservacion de los bienes, pero debe entenderse de los reparos menores, y no de los mayores que consisten en reedificar paredes ó construir nuevos tejados y otros de esta clase, que tocan al propietario.

### Como se acaba el usufructo.

8. Acábase el usufructo por las causas siguientes: 1.<sup>o</sup> Por muerte natural del usufructuario aunque la tuviere dada en arrendamiento: 2.<sup>o</sup> por el no uso de 10 años entre presente y 20 entre ausentes: 3.<sup>o</sup> Por enagenar el derecho de usufructuar: 4.<sup>o</sup> Cuando el usufructo y propiedad se reunen en una misma persona: [3] 5.<sup>o</sup> Por destruirse la cosa en que consiste el usufructo,

3. LEY 24 Tit. 31. P. 3.—En quantas maneras se puede desatar el vsufructo que ome ha en las cosas ajenas.

Curso natural es, que todas las cosas, que los omes otorgan por palabra, o fazen de fecho, ayan maneras ciertas, porque se pueden desatar, quanto

por caso fortuito ú otro motivo: (4) 6º El concedido á alguna

quier que sean firmadas. E porende, pues que en las leyes de suso mostramos, en que manera se establece el vsufruto, o el vso tan solamente; quere-mos aqui dezir, como se puede toller, o desatar. E dezimos, que si aquel a quien fue otorgado vsufruto en alguna cosa, o vso tan solamente, se muere, o lo destierran para siempre en alguna ysla; o si era aforrado, e despues desso lo tornaron con derecho en seruidumbre, por algund yerro que fizo; o seyendo libre, consintiesse el mismo de ser vendido como sieruo; que por qualquier destas razones se pierde, o se desata el vsufruto, o el vso que auia en la cosa, e torna al señor cuya era la propiedad de la cosa. Otrosi dezimos, que si aquel a quien fuere otorgado el vsufruto, o el vso en alguna cosa, non vsasse del, nin otro en su nome, por diez años, estando en la tierra, o veynte, seyendo en otra parte; que por tanto tiempo se pierde el derecho del vsufruto, o del vso que auia en la cosa, e tornasse al señor de la propiedad. Otrosi dezimos, que si aquel a quien fuesse otorgado el vsufruto, o vso en la cosa, otorgasse despues a otro alguno el derecho que el auia en ella; que se desata porende el vsufruto, o el vso, e tornasse porende al señor de la propiedad; e de alli adelante non lo deue auer, nin el otro a quien lo el otorgo. Ca como quier que este atal que ha el vsufruto en la cosa, lo podría arrendar a otri, si quisiesse, con todo esso, el derecho que el en ello auia, non lo puede enagenar. Esso mismo dezimos, que si aquel que ouiesse el vsufruto en la cosa, comprasse la propiedad della, que se desata poren-de el vsufruto, porque se ayunta todo despues en vn señor, la propiedad con el vsufruto.

LEY 3 Tit. 8 P 5.—Que cosas pueden ser logadas, e arrendadas.

Obras que ome faga con sus manos, o bestias, o nauios, para traer mercaderias, o para aprouecharse del vso dellas, e todas las otras cosas que ome suele alogar, pueden ser alogadas, o arrendadas. Otrosi el vsufruto de heredad, o de viña, o de otra cosa semejante, puede ome arrendar; prometiendo de dar cada año cierto precio por ella. Pero si aquel que arrienda el vsufruto desta manera, se muriessse, non deue passar el derecho de vsar de tal arrendamiento, al heredero de aquel que lo auia arrendado; ante dezimos, que se torna el señor de la cosa: ca el arrendamiento de tal vsufruto es de tal manera, que se acaba en la muerte del que lo tenia arrendado. Pero si el que tenia la cosa arrendada, ouiesse pagado todo el precio o parte del, por aquel año en que se fino, e non ouiesse el vsufruto tomado; tenuto es el señor de la cosa, de tornar al heredero del finado, aquello que ouiesse rescebido del, por este año en que se fino, o dexarle el esquilmo del vsufruto de aquel año.

4 L E Y 25 Tit. 31 P 3.—Como se dezata el vsufruto, quando se quema, o se cae la casa en que es otorgado.

Quemandose toda la casa, o el edificio, en que fuesse otorgado a algun ome el vsufruto, o el vso tan solamente, o derribandose toda, por terremoto, de rayz, o de otra guisa; pierdese porende el vsufruto que auia en ella. E

ciudad ó villa sin determinar el tiempo se acaba por el trascurso de cien años: [5] 7º Por ser arrasada ó quedar yerma la ciudad ó villa á quien se concedió; pero si todos ó alguna parte de los moradores de ellas poblasen despues de consuno en otro lugar, recobrarán el usufructo [v. N. ant.] 8º Concediéndose el usufructo de un rebaño, termina pereciendo tantas cabezas que deje de serlo: 9º por acabarse el tiempo por el cual se concedió: 10º El legal del padre concedido en los bienes adventicios del hijo termina por el hecho de contraer matrimonio. [v. N, 2 Lec. 9ª]

### Cómo se han de dividir los frutos cogidos ó pendientes á la muerte del usufructuario.

9. Los frutos cogidos al tiempo de la muerte del usufructuario son de sus herederos. Los pendientes corresponden al propietario aun cuando se hallen maduros y próximos á su colleccion, quedando este obligado á pagar á los herederos de aquel las expensas hechas en sus labores. Lo propio milita en las rentas

maguer aquel que auia el vsufruto, o el vso, quisiere fazer despues desso la casa, o el edificio en aquel suelo mismo, non ha poder de lo fazer. Fuera de ende, si el señor de la propiedad le otorgasse poder de lo fazer.

5 L E Y 26 Tit. 31 P. 3.—Quanto tiempo dura el vsufruto, que es otorgado a Cibdad, o a Villa si non es señalado el tiempo.

A Cibdad, o Villa seyendo otorgado vsufruto en algun edificio, o en heredad, e en otra cosa agena; tal otorgamiento deue durar cien años, e non mas, si tiempo señalado non fuere y puesto: e de los cien años en adelante tornasse el vsufruto al señor de la heredad, o a sus herederos. E esto es por esta razon: porque el vsufruto que es otorgado señaladamente al Comun de algun lugar, por la muerte de todos se pierde. E asmaron los Sabios, que en el tiempo de los cien años pueden ser muertos, quantos eran nascidos el dia que fuesse otorgado el vsufruto. E aun dezimos, que si aquella Villa o Lugar, a quien fuesse otorgado tal vsufruto como este sobredicho, se hermanasse, de manera que fuesse arado el suelo, o fincasse todo el lugar yermo, que se destaja porende el vsufruto. Pero si todos los moradores de aquel Lugar, o alguna partida dellos poblassen despues de so uno en otro lugar; en saluo les fincaria el derecho que auia en aquel vsufruto, maguer desamparassen el suelo de la Villa, do estauan poblados a la sazón que ganaron el vsufruto.

de los fundos: y por tanto, si el usufructuario muere despues que los colonos á quienes los tenia arrendados percibieron sus frutos, pertenecerán por entero las rentas de los arrendamientos á los herederos de aquel aunque no esté cumplido el tiempo ó plazo de su pago: porque es visto que los tales colonos los percibieron en nombre del usufructuario á que correspondian.

10. Mas si los frutos estuviesen pendientes cuando murió el usufructuario, tocarán por entero las rentas al propietario; pues aunque estas generalmente reputadas frutos civiles, se sigue respecto de ellas en el presente caso la misma regla que en los naturales, porque los representan y son tenidos en lugar de los mismos. Si parte de los frutos están cogidos y parte pendientes tiene lugar la misma regla, y así los primeros corresponden á los herederos y los segundos al propietario.

11. Las rentas de casas y otras cosas que se alquilan, como tambien los réditos de los censos, juro etc. se han de dividir á prorrata del tiempo entre el propietario y los herederos del usufructuario. Siendo la razon de esta diferencia el que la utilidad de las dichas cosas se percibe diariamente, lo cual no sucede en los fundos ó heredades, cuyos frutos no se pueden percibir ni coger en sazon sino en cierta parte del año.

12. Los frutos se entienden percibidos para el efecto de heredarlos segun unos, cuando no solo están separados del suelo sino tambien custodiados en los parques destinados para ese efecto: y segun otros basta que estén separados del suelo aun cuando no estén resguardados, cuya opinion es la verdadera y corriente.

#### De la servidumbre de uso.

13. El uso es el derecho que uno tiene de aprovecharse de cosa agena en lo que necesite para su gasto y el de su casa ó familia: [v. N. 1<sup>a</sup>] Por tanto constituida esta servidumbre en una huerta, podrá el usuario coger la fruta y hortaliza que necesite para sí y su familia, no para vender ni dar á otros (v. N. 1<sup>a</sup>)

14. Constituida en algunas bestias podrá el usuario emplearlas en sus labores ú otros servicios suyos, mas no alquilarlas. Si en ganados podrá tomar de su leche, lana, cabritos, ó corderos en los términos dichos; si en casa podrá morar en ella con su mujer, hijos ó criados y hasta recibir huéspedes. [6]

<sup>6</sup> LEY 21, Tít. 31, P. 3.—Como deute ome vsar del vso que le es otorgado en casa agena, o en sieruos, o en bestias,

Vso tan solamente auiendo algund ome en casa agena, bien puede y mo-

15. El usuario no puede arrendar, vender ni ceder su derecho; tampoco puede enagenar la cosa en que lo tiene. Debe afianzar como el usufructuario; y cuando el uso absorva todos los frutos de la cosa, entonces tendrá las mismas obligaciones y cargas que el usufructuario. [v. NN. 1<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>]

#### En qué se diferencian y convienen el usufructo y el uso.

16. Se diferencian el usufructo y el uso: 1<sup>o</sup> en que el usufructuario adquiere y hace suyos todos los frutos, rentas y aprovechamientos de la cosa que usufructua, y los puede vender, arrendar y enagenar aunque no el derecho de usufructuar: 2<sup>o</sup> en que el usufructuario debe hacer de los frutos los reparos de que ya hemos hablado en el número 7<sup>o</sup>, y el usuario á nada está obligado; excepto que la cosa sea tan pequeña, que él solo la disfrute enteramente y se aproveche de todo su producto. (v. N. 2<sup>a</sup>)

17. Conviene el uso y el usufructo, en que así el usufructuario como el usuario deben afianzar como ya se dijo; de que usará de la cosa con buena fe, sin hacer nada de ella por la que se le cause detrimento ó se pierda, [v. N. 1<sup>a</sup>] y finalmente en que se establecen y acaban por los mismos modos y sobre las mismas cosas. (v. N. 1<sup>a</sup> y Ley 24 de la 3<sup>a</sup>)

#### De la servidumbre de habitacion.

18. Habitacion es el derecho de uno para morar en casas ó

rar el, e su muger, e sus hijos, e su compañía, e puede y avn recibir huéspedes si quisiere. El si por aventura otorgasse vn ome a otro vso en sus sieruos, o en sus bestias, puede el mismo vsar dellas para sus lauores, o para otro seruicio tan solamente; mas non puede logar, nin emprestar a otro los sieruos, nin las bestias. Otrosi dezimos, que si vn ome otorgasse a otro vso en sus ganados, que aquel a quien es otorgado, que puede traer aquellos ganados por sus heredades, porque se engruesse la tierra, del estiercol que sale dellos, para dar mejor fruto; e puede tomar de la leche, e del queso, e de la lana, e de los cabritos, lo que ouiere menester para despensa de si, e de su compañía; mas non deute tomar ende, para dar, nin para vender a otri ninguna cosa.

edificios ajenos por sí y con la compañía que tuviere. [7] El que tiene este derecho puede además arrendarlo; pero á sujeto que haga buena vecindad. Deberá usar de la cosa á buena fe afianzando antes que lo hará así y que fenecido el tiempo por el que se le concede este derecho, restituirá la casa á su dueño ó á quien lo represente. [v. N. ant.]

19. No habiéndose señalado tiempo cierto al constituirse esta servidumbre, dura como personal, por toda la vida de aquel á quien se otorga, y se acaba por haber espirado el tiempo para que se concedió; por la muerte ó remision de aquel á quien fué otorgada (v. N. ant.) por la consolidacion de este derecho con el de la propiedad; y por quemarse ó destruirse la casa.

7 LEY 27 Tit 31 P. 3.—Cuanto tiempo deue durar si es otorgada a alguno la morada de alguna casa.

Habitatio en latin tanto quiere dezir, como morada en romance, e ha lugar tan solamente en las casas, e en los edificios. E dezimos, que si algun ome otorga a otro morada en alguna su casa, o gela dexa su testamento, si a la sazón que esto faze, non dixesse señaladamente, fasta quanto tiempo deue durar; que se entiende para en toda su vida de aquel a quien la otorga, o la dexa en su manda. E deue vsar della a buena fe, guardandola, e non la empeorando, nin confundiendo por su culpa. Otrosi deue dar buenos fiadores, que tornara la casa a su daño, o a sus herederos despues de su muerte, o del otro plazo, que fuere puesto entre ellos. E puede morar en ella este a quien otorgaron la morada, con la compañía que tuviere: E aun si la quisiere arrendar, o alogar, puedelo fazer. Pero a omes, o a mugeres, que fagan y buena vezindad. E non puede ome perder el derecho que ha ganado en tal morada, fueras ende tan solamente, por su muerte, o quitandola sin premia en su vida.



## APENDICE

### A LA LECCION DECIMA SEXTA.

CODIGO CIVIL.

## LIBRO SEGUNDO TIT. QUINTO.

DEL USUFRUCTO, DEL USO Y DE LA HABITACION.

CAPITULO I.

### Del usufructo en general.

Art. 963. El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia.

964. El usufructo se constituye por la ley; por acto entre vivos ó última voluntad, y por la prescripcion.

965. Puede constituirse el usufructo á favor de una ó muchas personas, simultánea ó sucesivamente.

966. Si se constituye á favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, el usufructo acrece á las demás.

967. Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

968. Las corporaciones civiles que no pueden adquirir ó administrar bienes raices, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

969. El usufructo puede constituirse desde ó hasta cierto día puramente y bajo condicion.