

derecho á los emolumentos que éste rinda durante el usufructo. El laudemio de la cosa enfitéutica, cuando esta se vende, pertenece al usufructuario.

26. El propietario no puede de modo alguno, perjudicar poner trabas á los derechos del usufructuario, ni impedirle que adorne ó mejore la cosa que usufructúa, con tal que estas obras no alteren la esencia de la cosa usufructuada, ó el uso para que está destinada. El usufructuario tiene derecho á reclamar del propietario el costo de las obras y reparos que éste debería hacer, y que son necesarias para la conservacion de la cosa usufructuada. Tambien puede exigir del propietario el importe de las obras útiles á éste, á menos que al constituirse el usufructo, hubiere renunciado el derecho de indemnizacion. Pero no tendrá derecho alguno á reclamar el costo de las obras ó cosas de mero adorno, que haya hecho ó introducido en la cosa usufructuada; bien que podria llevarse dichos adornos, con la precisa condicion de restablecer en su estado primitivo lo que se hubiere alterado á causa de ellos, pudiendo el usufructuario retener la cosa usufructuada, hasta que el propietario le satisfaga el costo de las obras necesarias que haya hecho.

27. Cuando el propietario tenga desmejoras que reclamar del usufructuario, se puede admitir en compensacion el valor de las mejoras necesarias ó útiles que éste haya hecho, y si hubiere exceso de una y otra parte, se satisfará el resto hasta la completa indemnizacion. Entiéndese por mejora de un terreno, el aumento de valor que este recibe, como si se hacen obras para desaguarle, para hacerle de regadío, para poderlo sembrar ó cultivar, entrando tambien los abonos que se hacen en él de cualquiera forma. En los edificios se reputan mejoras, todas las obras ó reparos que aumentan el valor de aquellos, ó que los habilitan para darlos en alquiler ó venderlos, despues de constituido el usufructo. Hay desmejora en las heredades, cuando éstas han disminuido en su

produccion ó estimacion, por no haberlas mantenido el usufructuario en el estado de cultura existente al empezar el usufructo, por no haber hecho en ellos los reparos á que está obligado, ó avisado en tiempo al propietario para ejecutar los que á éste correspondan, ó por haberse excedido de cualquier modo, abusando del usufructo. No altera ni disminuye el derecho del usufructuario, la venta ó enagenacion de la cosa sujeta á usufructo; de consiguiente, continuará en el goce del usufructo, si no le hubiere perdido ó renunciado.

28. Habiendo visto los derechos que corresponden al usufructuario, paso á examinar las obligaciones que tiene. Antes de entrar el usufructuario en el goce del usufructo, deben inventariarse los bienes muebles, y tomarse razon de los inmuebles sujetos al usufructo, por ante escribano y en presencia ó con citacion del propietario. No obstante, éste puede remitir así el inventario como la toma de razon. El objeto de uno y otro de estos requisitos, es asegurar la responsabilidad del usufructuario, y los derechos del propietario. A falta de propietario á quien citar, como acontece en la sucesion de un mayorazgo, el usufructuario entrante debe citar á los herederos del cesante: si los bienes se pusieren por cualquiera causa en administracion ó arriendo, los herederos ó el albacea pueden pedir que se haga el referido inventario y toma de razon, por un comisionado que nombrará el juez, con asistencia de peritos, citándose al sucesor presunto, y á falta de él, al administrador, arrendatario ó cualquiera otro encargado de la custodia de los bienes.

29. El usufructuario, antes de entrar en el goce del usufructo, dará la correspondiente fianza de usar de él como buen padre de familia, á menos de que esté dispensado de esta fianza por la ley. No está obligado el usufructuario á prestar fianza en los casos siguientes: primero, cuando no se duda que él ó sus herederos han de adquirir

la propiedad de sus bienes: segundo, cuando el fisco es usufructuario: tercero, cuando el padre tiene el usufructo en los bienes adventicios del hijo; y lo mismo sucede en todo usufructo legal: cuarto, cuando el usufructo no ha de volver al propietario ó verdadero heredero del testador: quinto, cuando el vendedor ó donante de una cosa inmueble, se reserva el usufructo de ella. Puede hacerse el requerimiento de la fianza, á petición del propietario ó de oficio, segun las circunstancias del caso; no privando el retardo de la fianza al usufructuario, de los frutos á que puede tener derecho, pues éstos le son debidos desde el momento en que empieza el usufructo.

30. El usufructuario está obligado á hacer los reparos menores en la finca usufructuada; pero no los mayores, á menos que por no haber ejecutado aquellos, se hayan hecho éstos precisos, en cuyo caso habrá tambien de costearlos. Son reparos mayores los de grande consideracion y costo, como el de reedificar paredes ó construir nuevos tejados, etc. Reparos menores, son las obras de menos costo, é indispensables para la conservacion de la finca. En caso de duda, est á al arbitrio del juez la calificacion de reparos mayores ó menores, segun las circunstancias. El usufructuario puede compeler al propietario á que haga los reparos mayores que sean de necesidad, y si los costease el primero, tiene derecho para pedir le reintegre el valor de ellos, ya sean éstos de necesidad ó de utilidad. Las obras que tengan solo por objeto la mayor percepcion ó beneficio de frutos, serán de cuenta del usufructuario, no debiendo en tal caso, pagar el propietario sin el valor de lo que resulte útil para el mismo.

31. El usufructuario y el propietario, son responsables de los daños que se originen por no haber hecho en debido tiempo los reparos que respectivamente les correspondan. Si se arruinase por demasiado viejo ó por un caso fortuito, el edificio en que estaba constituido el usufructo, n

el usufructuario ni el propietario están obligados á reedificarlo. Si no se arruinase del todo, y fuere necesario hacer alguna obra grande, de cuya omision hubiere de resultar la total ruina de aquel, el usufructuario podrá obligar al propietario á que la haga ó anticipe dinero para hacerla.

32. El usufructuario está obligado á pagar, durante el goce del usufructo, todas las cargas anuales que tuvieren las fincas usufructuadas al tiempo de empezar el usufructo, como las contribuciones, y otras que se consideran cargos de los frutos. Cuando el usufructo consiste en animales productivos, como un rebaño de ovejas, está obligado el usufructuario á reemplazar con las crias las que mueran ó falten de otro modo; pero siendo los animales estériles ó no productivos, está relevado de aquella obligacion, á no ser que muriese ó faltase alguna por culpa suya. Si pereciese por enfermedad ú otro accidente, todo el rebaño en que está constituido el usufructo, no tendrá el usufructuario otra obligacion que la de dar cuenta al propietario de los cueros, ó pagarle el valor de ellos.

33. Los gastos y condenas que ocasionen los pleitos concernientes al usufructo, son de cuenta del usufructuario; pero si se hicieren aquellos á causa de la propiedad, serán de cargo del propietario los de alguna consideracion; mas los de poca monta, correrán por cuenta del usufructuario. El padre ó la madre que usufructúa los bienes adventicios del hijo, tiene derecho al reintegro de todos los gastos que hubiere hecho á causa del pleito móvido sobre dicho usufructo, si de él se hubiere seguido conocida utilidad ó mejora permanente á los bienes del hijo.

34. No es válida la renuncia del usufructo hecha en fraude de los acreedores. Estos pueden intervenir en los litigios ó contestaciones que se susciten sobre el usufructo, para conservar ó asegurar los derechos de su deudor, como tambien pueden ofrecerse á reparar las desmejoras que el usufructuario hubiere hecho en la cosa usufructuada, y

afianzar ó consolidar el usufructo para lo sucesivo. La sentencia que se pronuncie contra el usufructuario sin citacion del propietario, no perjudica á éste, ni por el contrario, la que se pronuncie contra el último sin citacion del primero.

35. El usufructuario no puede imponer servidumbre en la cosa sujeta á usufructo y en perjuicio del propietario; pero uno y otro podrán adquirirla durante el usufructo. Concluido éste, tiene obligacion de restituir al propietario la finca usufructuada en la misma forma que la recibió; por consiguiente, si recibe una tierra de sembradío, no puede restituirla convertida en pradera ó al contrario.

36. Se acaba el usufructo: 1º Por la muerte natural del usufructuario, aunque no por la del propietario. 2º Por la muerte civil, que es el destierro perpetuo (1). 3º Por remision ó renuncia que haga el usufructuario á favor del propietario. 4º Por reunirse en un mismo sugeto la propiedad y el usufructo. 5º Por el no uso de diez años entre presentes y veinte entre ausentes. 6º Por destruirse ó perecer accidentalmente la cosa en que está constituido el usufructo. Pero no es aplicable esta doctrina al usufructo de una heredad en que se comprende un edificio situado en ella, pues aunque éste se arruine, continúa el usufructo en la heredad. 7º Por abusos del usufructuario que den lugar, segun las circunstancias mas ó menos graves, á que declare el juez ó extinguido totalmente el usufructo, ó consolidado con la propiedad, bajo la carga de suministrar el propietario al usufructuario lo que estimare justo. 8º Por haberse cumplido el tiempo en el usufructo que se deja á uno hasta época ó edad determinada; bien que si éste muere, los herederos percibirán los frutos pendientes, y los vencidos hasta el dia del fallecimiento. 9º El usufructo constituido á favor de

(1) Despues de la pragmática de 12 de Marzo de 1771, no se conoce la muerte civil ó destierro perpetuo, pues por ella se prohiben las condenas por mas tiempo que el de diez años.

alguna corporacion civil ó eclesiástica, dura cien años, si no se hubiere prefijado menos tiempo, y si se extingue la corporacion ó se arruina el pueblo, se acaba el usufructo que tenia el consejo, salvo si todos ó parte de sus moradores poblaren otro lugar, en cuyo caso conservan el usufructo (1). 10. Por el matrimonio legítimo del hijo de familias ó por su emancipacion, se acaba el usufructo legal que el padre ó la madre tiene en sus bienes. Del usufructo en las herencias y legados, y de las obligaciones que éste impone al usufructuario, nos remitimos á los títulos relativos á aquellas materias, expuestos en el primer tomo de la obra del Febrero Mexicano, edicion de cuatro tomos.

37. Sigue la segunda servidumbre personal que es el uso, y se dice que tiene este derecho cualquiera á quien se concede la facultad de usar de una cosa para sus menesteres y los de su familia, conservando aquella íntegra (2). Conviene el uso con el usufructo en que se constituyen y se extinguen del mismo modo sobre las mismas cosas (3); y en que así el usuario como el usufructuario, deben prestar fianza, aquel en la forma que hemos expresado, y éste de que usará de la cosa con buena fé sin deterioro ni detrimento de las mismas (4); y se diferencian en que el usufructuario hace suyos todos los frutos y rentas del modo que se ha dicho, y el usuario únicamente las que necesita para satisfacer sus necesidades y las de su familia, y no está obligado como aquel á hacer ciertos reparos para la conservacion de los bienes, á no ser que la cosa sea tan pequeña, que él solo la disfrute enteramente y se aproveche de todo su producto, en cuyo caso lo estará como aquel.

38. Los derechos del usuario deben arreglarse á los tér-

(1) Ley 20, tít. 31, part. 3.

(2) Dicha ley 20.

(3) Leyes 20 y 24, tít. 31, part. 3.

(4) Leyes 20, 21 y 22 de dicho tít. y part.



minos del convenio si se hubiesen especificado; pero en caso de no haberse pactado la calidad y extension que deban tener aquellos, se entenderán arreglados del modo siguiente: El que tiene el uso de una heredad, no puede percibir mas frutos de ella que los que necesita para sí y su familia (1) y aun para los hijos que tenga despues de constituido el uso; pero no podrá enagenar ni ceder los frutos restantes. Si el uso fuere de una casa, podrá el usuario vivir en ella con toda su familia, y tambien recibir huéspedes (2).

39. El usuario de animales puede emplearlos en sus labores; pero no prestarlos á otro en comodato. Siendo el uso de caza y pesca, solo el usuario puede cazar y pescar. Si el uso fuere de ganados, podrá el usuario aprovecharse del estiércol, y tomar la leche, queso, lana y crias para su consumo y el de su familia (3), debiendo usar de su derecho como un buen padre de familia y precediendo la fianza é inventario como en el usufructo.

40. Cuando por convenio percibe el usuario todos los frutos de la heredad, si ocupa todo el edificio, está sujeto como el usufructuario al pago de contribuciones, é igualmente á los gastos de cultivo y reparos necesarios para conservar la cosa, como ya he manifestado en su lugar respectivo. Si solo percibe una parte de los frutos ú ocupa una parte de la casa, solo estará obligado á pagar á prorata de lo que utiliza. No puede el usuario enagenar ni hipotecar la cosa fructuaria inmueble, ni dar en prendas la mueble.

41. El derecho de habitacion es la tercera de las servidumbres personales. El que goza de este derecho tiene las facultades siguientes: 1ª La de habitar en la casa con toda su familia, aun cuando no estuviese casado al tiempo en que

(1) Dicha ley 20.

(2) Ley 22 de dicho título.

(3) Dicha ley 21.

se constituyó. 2ª La de poder alquilar la casa á otro, con tal que sea á persona que haga buena vecindad (1). 3ª La de poder vender, hipotecar, ceder y enagenar de cualquier modo, su derecho. Las obligaciones del que lo tiene son las mismas que las del usufructuario en cuanto á la fianza y demas. Este derecho no se acaba sino con la muerte ó renuncia del habitador.

CAPITULO V.

De los interdictos. — Nociones preliminares sobre esta materia; de los trámites judiciales que se siguen en los de adquirir, retener y recobrar la posesion y otra division de interdictos.

1. Introdujéronse los interdictos con el objeto de mantener la tranquilidad de los particulares, evitando las desavenencias que á cada paso pudieran suscitarse sobre la posesion de aquellas cosas cuya pertenencia no estuviese aún decidida por un juicio. Para mayor inteligencia de esta materia, dividen los autores las causas de posesion en sumarias y plenarias, llamando plenarias á las que se siguen segun el órden y trámites de cualquier juicio ordinario; y sumarias á aquellas que se deciden brevemente, sin observarse las solemnidades del juicio ordinario, sin admitirse apelacion, ó si se admite es solo en el efecto devolutivo (2).

2. El que pretende tener derecho sobre esta posesion momentánea, usa del interdicto que le corresponde, y en un breve juicio se declara quién ha de tener la posesion, mientras en otro mas largo se ventila el derecho de propiedad ó la verdadera posesion.

3. Varias son las especies que se conocen de interdictos; pero nosotros empezaremos por la division principal y de

(1) Ley 27 de dicho tít. y part.

(2) Art. 92 de la ley de 23 de Mayo de 1837.