

605 y 606 Franceses; el segundo específica qué deba entenderse por reparos mayores, *grosses reparations*: 565 y 566 de la Luisiana, 383 y 384 de Vaud, 517 y 518 Sardos, 530 y 531 Napolitanos, 840 y 841 Holandeses.

Las leyes Romanas estaban menos claras. La 7, párrafo 2, las 64 y 65, título 1, libro 7 del Digesto, suponen la obligación del usufructuario á reparar la cosa, *reficere*, pero no en todos, y así se dice en la 64, "In quibus casibus usufructuario hoc onus incumbit."

No espresándose en ellas los casos, era forzoso decidirlos por la naturaleza del usufructo, cuya principal obligación es *tueri*, conservar la cosa, tenerla en buen estado, *sarta tuta habere*, según la espresion de la ley 7.

Esto dió ocasion á que los autores erigieran en regla general el párrafo 2 de la misma ley "Modica igitur refectio ed eum (fructuarium) pertinet," que es lo que en nuestro artículo se llama reparos menores y de simple conservacion.

En la ley 20, título 2, libro 39, se dice terminantemente, "Aedium refectio ad fructuarium non pertinet;" pero Gotofredo la interpreta "refectio magni pretii", y en efecto, la ley habla de casa que amenaza ruina por vetustez.

El artículo 606 Frances designa cuáles sean reparos mayores, porque así lo encontró en el 262 de la costumbre de París, que vino á ser en esto el derecho comun de Francia.

Pero, comprendiendo el usufructo toda clase de bienes, ¿será posible señalar los reparos mayores en todos ellos? El artículo Frances solo es aplicable á los edificios:

Por esto la Comision prefirió dejar este punto á la jurisprudencia, como lo estuvo hasta aquí sin grandes inconvenientes, al menos que yo sepa. Reparos mayores, dice Febrero con los prácticos, son los concernientes á la utilidad perpétua de la finca, "non ad presentí anii fructum," según la ley 3, título 1, libro 25 del Digesto. Los reparos menores, son carga de los frutos y

se compensan en ellos: vé el artículo 1633.

*Pero estará, etc.* Esta misma obligación y responsabilidad tiene el arrendatario por el artículo 1490, aunque sus derechos son menores que los del usufructuario: la obligación de cuidar de la cosa como buenos padres de familias es comun á uno y á otro.

¿Puede el usufructuario obligar al propietario á hacer los reparos mayores? La ley 7, párrafo 5, título 1, libro 7 del Digesto, decide que no, *si quæ vetustate corruisent, neutrum cogi reficere*, ni el propietario, ni el usufructuario, *sed si heres refecerit, passarium fructuarium uti.*

El usufructo es una servidumbre y ninguna de ellas puede consistir *in faciendo*, *sed in patiendo*: además, el propietario no puede ser obligado á hacer desembolsos, y tal vez á malvender otros bienes para la reparacion de una cosa que puede no serle útil.

Pero si el propietario se presta á los reparos mayores, no podia impedirse el usufructuario, aunque de ello se le origine algun perjuicio, que queda bien compensado con la mayor utilidad que reportará de la cosa despues de reparada.

Y si el usufructuario hace á su costa los reparos mayores por no querer hacerlos el propietario, ¿podrá repetir de este los gastos, fenecido el usufructo?

Creo que sí, porque podrán calificarse de necesarios según lo espuesto al artículo 432: si hubiere algun caso raro en que les falte este concepto, se estará al artículo 447. Si el usufructo se constituyó por título oneroso, habrá de estarse á lo dispuesto en el artículo 1477.

#### ARTICULO 457.

*El pago de las cargas ó contribuciones anuales y el de las que se consideran gravámenes de los frutos, es de cuenta del usufructuario durante el tiempo de su goce (1).*

1. Toda disminucion de los frutos, que provenga de imposicion de contribuciones, ó cargas ordinarias sobre la finca ó cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario.—Art. 1011, tit. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

608 Frances, 572 de la Luisiana, 842 Holandes, 520 Sardo, 396 de Vaud, y 533 Napolitano; "usufructu relicto, si tributa ejus rei præstentur, ea fructuarium præstare debere, dubium non est." Ley 52, título 1, libro 7 del Digesto; lo mismo se dice en las 7, párrafo 2, 27, párrafo 3 del mismo título, y en la 28, título 2, libro 33 del Digesto.

En ellas se especifican muchas de estas cargas, aunque algunas en mi concepto no eran anuales, como *collatio via* (carga para reparar el camino), *et quod ob transitum exercitus ex fructibus confertur*, de la ley 27.

La ley 22, título 31, Partida 3, solo dice: "Si diezmo ó otro tributo ó pecho alguno oviere á salir de la cosa en que le otorgaron el usufructo, el lo deve pagar del fruto que llevare ende."

El que percibe las rentas y frutos debe tambien sufrir las cargas anuales y ordinarias impuestas en consideracion á los mismos, y que se hallan disminuidas en lo que montan las cargas; *secundum naturam est*, que lo cómodo é incómodo de una cosa vayan unidos según la 10 de *regulis juris*. Las contribuciones, aunque se paguen en dinero, representan la parte de frutos que el Estado tendria derecho á llevarse en especie.

La disposicion de este artículo comprende tambien las demas cargas reales; por ejemplo, el usufructuario deberá pagar los réditos del censo á que se halle afecta la finca: entiéndase de los devengados durante el usufructo, no de los atrasados.

#### ARTICULO 458.

*Las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital, son de cargo del propietario.*

*Si este las pagase, deberá el usufructuario abonarle en cuenta los intereses correspondientes á las sumas que en dicho concepto hubiere pagado, y si las anticipase el usufructuario, podrá recibir su importe al fin del usufructo (1)*

1. La disminucion que por las propias causas se verifique, no en los frutos, sino en la misma finca ó cosa usufructuada, será de cuenta del propietario; y si éste, para conservar íntegra la cosa

609 Frances, 844 Holandes, 521 Sardo, 397 de Vaud, 534 Napolitano, 573 de la Luisiana.

*Sobre el capital*; como una contribucion extraordinaria de guerra, un empréstito forzoso, el impuesto sobre las herencias ó sucesiones.

Estas contribuciones disminuyen el mismo capital ó propiedad, y habrian de cubrirse vendiendo una parte proporcional de la misma. Por esto, si las paga el propietario, debe el usufructuario abonar los intereses, pues que en cambio percibe los frutos de la parte que deja de enagenarse á virtud del pago. Si el usufructuario anticipa el pago, deberá ser reembolsado por el propietario al extinguirse el usufructo, pues que el segundo conserva la parte de propiedad representada por el anticipo; mas no se deberán intereses por hallarse compensados con los frutos que percibió el usufructuario, y de otro modo no habria percibido.

Los autores colocan en el caso de este artículo las exacciones ó contribuciones arrancadas por el enemigo con amenazas de incendiar ó devastar la propiedad.

Yo entiendo que si las amenazas se limitasen á los frutos, como en tierras de pan traer, las exacciones debian ser de cargo del usufructuario; perderia los frutos por un caso fortuito ó fuerza mayor, como sucederia en los casos de piedra, inundacion y otros semejantes.

#### ARTICULO 459.

*El usufructuario universal debe pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pension de alimentos.*

*El usufructuario de una parte alicuota de la herencia lo pagará en proporcion á su cuota.*

*En ambos casos no queda obligado el propietario al reembolso.*

hace el pago, tiene derecho de que se le abonen los intereses de la suma pagada por todo el tiempo que el usufructuario continúe gozando de la cosa.—Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que recibe.—Arts. 1012 y 1013, tit. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE

El usufructuario de una ó mas cosas particulares solo pagará el legado cuando la renta ó pension fué constituida determinadamente sobre ellas [1].

Los tres primeros párrafos son conformes al artículo 610 Frances, 374 de la Luisiana, 535 Napolitano, 398 de Vaud, 846 Holandes, y á la ley 8, párrafo 4, título 61, libro 6 del Código.

El párrafo 4 es conforme á la ley 7, párrafo 2, título 1, libro 7 del Digesto: *Fructuarius agnoscit alimenta ab ea re relicta.*

La renta y pension se dejan sobre los frutos; debe, pues, pagarlas, el que los percibe.

## ARTICULO 460.

El usufructuario de una finca hipotecada no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca.

Si la finca se embarga ó vende judicialmente para su pago, el propietario responde al usufructuario de lo que pierda por este motivo (2).

611 Frances que dice: "El usufructuario por título particular, etc.;" y este es tambien el caso y sentido de nuestro artículo: 575 de la Luisiana, 399 de Vaud, 522 Sardo, 846 Holandes y 536 Napolitano.

El usufructuario universal debe pagar las deudas por entero; el de una cuota de la herencia en proporcion á su cuota, segun el artículo siguiente: "Nihil interest, utrum bonorum quis, an rerum tertiæ partis usufructum legaverit. Nam si bonorum usufructus legabitur, etiam æs alienum ex bonis

1. El que por sucesion adquiere el usufructo universal está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pension de alimentos.—El que por el mismo título adquiriera una parte alicuota, pagará el legado ó la pension en proporcion á su cuota.—Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se entiende salvo el derecho de los herederos forzosos.—Arts. 1014 á 1016, tít. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.—Si la finca se embarga ó se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario de lo que pierda por este motivo, si no se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.—Arts. 1017 y 1018, tít. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

deducetur, et quod in actionibus erit, computabitur. At si certarum rerum usufructus legatus erit, non idem observabitur." Ley 43, título 2, libro 33 del Digesto: no se se entienden bienes, "nisi quod deducto ære alieno superest."

En este artículo se trata del usufructuario por título particular de una ó mas fincas hipotecadas, y está en armonía con el 683, á pesar de que allí el caso es del legado de propiedad: con cuánta mayor razon aquí, tratándose del simple usufructo de la cosa hipotecada.

## ARTICULO 461.

Si el usufructo es de una herencia ó de una parte alicuota de ella, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan á los bienes usufructuados, y tendrá derecho á exigir del propietario su restitution sin interés al extinguirse el usufructo.

Negándose el usufructuario á hacer esta anticipacion, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para el pago de la cantidad que le corresponda satisfacer, segun la regla establecida en el párrafo precedente.

Si el propietario hiciere la anticipacion de su dinero, se observará lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 458 (1).

612 Frances, 845 Holandes, 581 de la Luisiana, 400 de Vaud, 523 Sardo, 537 Napolitano: vé las leyes Romanas con lo demas espuesto en el artículo anterior.

1. Si el usufructo es de alguna herencia ó de una parte alicuota de ella, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan á los bienes usufructuados, y tendrá derecho de exigir del propietario su restitution sin interés al extinguirse el usufructo.—Si el usufructuario se negare á hacer la anticipacion de que habla el artículo que precede, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para el pago de la cantidad que aquél debía satisfacer, segun la regla establecida en dicho artículo.—Si el propietario hiciere la anticipacion por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero segun la regla establecida en el artículo 1012 (citado en la nota de fojas 343).—Arts. 1019 á 1021, tít. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

## ARTICULO 462.

De cualquier modo que se perturben por un tercero los derechos del propietario, el usufructuario está obligado á ponerlo en conocimiento de este; y en otro caso responde de todos los daños que al propietario le resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa (1).

614 Frances, 849 Holandes, 584 y 585 de la Luisiana, 401 de Vaud, 525 Sardo y 539 Napolitano.

"Interdum autem inerit proprietatis æstimatio, si forte fructuarius, cum possit usucapionem interpellare, neglexit. Omnem enim rei curam suscipit." Ley 1, párrafo 7 al fin, título 9, libro 7 del Digesto.

Este artículo es una consecuencia de la obligacion general del usufructuario á cuidar de la cosa como buen padre de familias; él la cultiva, la goza, está presente en ella, y por esto mismo no puede cuidarla el propietario. Debe, pues, impedir que otro adquiriera servidumbre en ella por la prescripcion, y que se pierda por el no uso la ya adquirida: (vé los artículos 537 y 545); debe poner en conocimiento del propietario toda usurpacion ó perturbacion de sus derechos, é indemnizarle si no lo hace; vé el artículo 1490, en el que se impone la misma obligacion al arrendatario.

## ARTICULO 463.

Los gastos, costas y condenas de los pleitos, sostenidos sobre el usufructo, son de cuenta del usufructuario (2).

1. Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado á ponerlo en conocimiento de aquél; y si no lo hace es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.—Art. 1022, tít. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, son de cuenta del propietario, si el usufructo se ha constituido por título oneroso, y del usufructuario si se ha constituido por título gratuito.—Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán á los gastos en proporcion á sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó á título gratuito; pero el usufructuario en ningun caso estará obligado á responder por más de lo que produce el usufructo.—Si el usufructua-

613 Frances, 582 de la Luisiana, 538 Napolitano, 400 de Vaud: el 524 Sardo y el 848 Holandes añaden: "Si el pleito interesa al mismo tiempo al propietario y al usufructuario, contribuirán á los gastos en proporcion á sus derechos respectivos;" y este es tambien el espíritu de nuestro artículo, aunque no se ha creído necesario espresarlo.

Sostenido sobre el usufructo: es decir, sobre los frutos mismos de la cosa, como si alguno cometiera daño en ellos, ó le negara simplemente estarle constituido el usufructo.

Si la negativa se fundase en que el constituyente del usufructo no era propietario de la cosa, habrá de distinguirse si el usufructo se constituyó por título oneroso ó lucrativo. En el primer caso los gastos recaerán por entero sobre el constituyente, como obligado al saneamiento. En el segundo cesa esta obligacion; y como ambos á dos son interesados en sostener el pleito, deberán contribuir en proporcion al valor de sus respectivos derechos: el interés al paso que es la medida de la accion, debe serlo tambien del daño ó gastos.

La obligacion del usufructuario á devolver la cosa, fenecido el usufructo, se encuentra en el número 2 del artículo 449, y deberá hacerla con todas las accesiones de la misma, como lo aumentado por el aluvion: vé el artículo 442.

## CAPITULO IV.

## DE LOS MODOS DE ESTINGUIRSE

## EL USUFRUCTO.

## ARTICULO 464.

El usufructo se estingue:

1º Por muerte del usufructuario.

2º Por espirar el tiempo para que se constituyó.

3º Por cumplirse la condicion impuesta en

rio, sin citacion del propietario, ó éste sin la de aquél, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado y la adversa no le perjudica.—Arts. 1023 á 1025, tít. 5, cap. 3, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.