

ARTICULO 465.

A favor de un pueblo, de una corporacion ó sociedad no puede constituirse el usufructo por mas de treinta años; pero si antes de este tiempo el pueblo queda yermo ó la corporacion ó la sociedad se disuelven, queda extinguido el usufructo por este hecho. (1).

La primera parte es el 619 Frances mas lacónico, y por lo menos tan claro como el nuestro: 857 Holandes, 406 de Vaud, 544 Napolitano; el 630 Sardo dispone que dure treinta años; pero permite estipular su duracion hasta sesenta.

Las leyes Romanas hablan solo de municipios ó ciudades, y limitan el usufructo á cien años. "Placuit centum annis tuendos esse municipales, quia is finis vitæ longævi hominis est;" ley 56 al fin, título 1, libro 7 del Digesto. "Nisi aratrum in eas inducatur," porque para edificar y asolar las ciudades usaban los Romanos del arado, leyes 56, título 1, 21, título 4, libro 1, y 8, título 2, libro 33 del Digesto.

La 26, título 31, Partida 3, las copió expresando que de cualquier modo que "fin-casse el lugar yermo;" y que se recobrará el usufructo, "Si todos los moradores de aquel lugar, ó alguna partida de ellos, poblassen despues deso uno en otro lugar."

Los intérpretes han entendido uniformemente estas leyes de los colegios ó corporaciones, y limitan los cien años, *nisi maturius collegium sit dissolutum*, porque lo que no existe, no puede gozar.

Las leyes Romanas y la nuestra daban la razon de que en cien años se debía presumir haber muerto cuantos vivian al principiarse el usufructo, pues tal era el término mas largo de la vida humana segun aquellas leyes.

Yo no tengo por ridiculo pretesto, segun se la califica en el discurso 47 frances, una suposicion apoyada en ejemplares; y por otra

1. El usufructo constituido á favor de corporaciones ó sociedades que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará treinta años; cesando en el caso de que se disuelvan dichas sociedades ó corporaciones.—Art. 1027 tit 5, cap. 4, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

parte, no puede dudarse, que, atendida la voluntad ó intencion de los constituyentes, el usufructo debe ser mas largo en este caso, que en el de concederse individual ó particularmente.

Pero el usufructo es odioso por anti-económico; su tendencia natural es á reunirse lo mas pronto posible con la propiedad; y esta misma reduccion á treinta años se halla apoyada en la ley 68, párrafo 1, título 2, libro 35 del Digesto; "Si Reipublicæ usufructus legetur, sive simpliciter, sive ad ludos, triginta annorum computatio fit."

Pero si antes, etc. viene á ser el caso de la muerte natural en el individuo: lo que no existe, no puede conservar este ni otro algun derecho: escuso observar que este artículo se ha de entender segun el 33.

ARTICULO 466.

El usufructo concedido por el tiempo que tarda un tercero en llegar á cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes (1).

620 Frances, 531 Sardo, 856 Holandes, 447 de Vaud, 545 Napolitano, 607 de la Luisiana.

Ha sido tomado de la ley 12, título 33, libro 3 del Código: "Si quis uxori suæ, vel alii usumfructum reliquerit sub certo tempore in quod vel filius ejus, vel quisquam altus pervenerit, stare usumfructum in annos in quos testator possuit; sive persona de cujus ætate compositum est, ad eam pervenerit, sive non. Neque enim ad vitam hominis respexit sed ad certa curricula (nisi ipse fructuarius moriatur):" porque en este caso "usumfructum penitus extingui indubitati juris est."

Justiniano decidió por esta ley dos casos hasta entonces dudosos: el primero es el de este artículo.

El segundo era el siguiente: "Sin autem talis fuerit inserta conditio, donec in furore

1. El usufructo concedido por el tiempo que tarda un tercero en llegar á cierta edad, dura el número de años prefijados; aunque el tercero muera antes.—Art. 1028, tit. 5, cap. 4, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

filius, vel alius quisquam remanserit: vel in aliis similibus casibus, quorum eventus incerto sit: siquidem resipuerit filius, vel alius, vel conditio extiterit, usumfructum finiri. Sin autem adhuc is in furore constitutus decesserit, tunc quasi in usufructuarii vitam eo relicto, manere usumfructum apud eum.

Cum enim possibile erat, usque ad omne vitæ tempus usufructuarii, non ad suam mentem veneri furem, vel conditionem impleri, humanissimum est, ad vitam eorum usumfructum extendi. Quemadmodum etenim si decesserit usufructuarius ante impletam conditionem, vel furorem finitum, extinguitur usufructus, ita humanum est, extendi eum in usufructuarii vitam, etsi antea decesserit furiosus, vel alia conditio defecerit.

No alcanzó por qué no se consagró á este segundo caso un artículo especial en el Código Frances, habiéndose consagrado otro al primero, de todos modos, si ocurriera, yo lo decidiria conforme á la citada ley 12.

A cierta edad: por ejemplo la pubertad.

Aunque muera antes. El constituyente del usufructo *non respexit* á la persona del tercero que murió antes, *sed ad certa curricula*, sino á un periodo cuya duracion era cierta y sabida entonces; y se presume que fue designado en el interes del usufructuario, y para marcar la duracion del usufructo.

Pero esto no se entiende del usufructo legal concedido á los padres en los bienes adventicios de los hijos; siendo efecto de la patria potestad, espira siempre con esta, aunque el hijo muera antes de la mayor edad.

ARTICULO 467.

Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y este se destruye en un incendio, se arruina de viejo ó perece por algun otro accidente, el usufructuario no tiene derecho á gozar del solar ni de los materiales.

Si el usufructo está establecido sobre una hacienda ó en una quinta, de la cual el edificio

destruido forme parte, el usufructuario podrá gozar del solar y de los materiales (1).

624 Frances, 859 Holandes, 441 de Vaud, 546 Napolitano, 609 de la Luisiana: el 535 Sardo añade juiciosamente: "Si el propietario reedifica el edificio sobre que estaba constituido el usufructo, puede gozar del suelo, emplear los materiales, y no pagar al usufructuario sino los intereses del valor del suelo y de los materiales:" así se fomenta la reedificacion salva la equidad.

"Si ædes incensæ fuerint, usufructus specialiter ædium legatus peti non potest. Bonorum autem usufructu legato, aereæ usufructus peti poterit," ley 34, párrafo 2, título 1, libro 7 del Digesto. "Fundi usufructu legato, si villa diruta sit, usufructus non extinguitur: quia villa fundi accessio est, non magis quam si arbores deciderint. Sed et eo quoque solo, in quo fuit villa, uti frui potero." Leyes 8, y 9, título 4, libro 7 del Digesto: ve lo espuesto al número 7 del artículo 464.

La ley 10 dispone lo mismo para el caso de que *fundus villæ fuit accessio*; pero es en el supuesto de haberse legado el usufructo *fundi, quinta, hacienda, posesion*: si se legó solo del edificio ó casa de campo, regirá lo dispuesto en el párrafo primero del artículo.

Podrá gozar del solar, etc.: es decir, que continuará el usufructo en el solar y materiales, pero sin hacerlos suyos.

ARTICULO 468.

El usufructo no se estingue por el mal uso que el usufructuario haga de las cosas usufructuadas; pero si el abuso es grave, el pro-

1 Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio ó por vejez ó por algun otro accidente, el usufructuario no tiene derecho de gozar del solar ni de los materiales; mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta ó rancho de que solo forme parte del edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.—Si el edificio es reconstruido por el dueño ó por el usufructuario, se estará á lo dispuesto en los artículos 1006, 1007, 1008 y 1009 (citados en la nota de fojas 341)—Arts. 1029 y 1 30, tit 5, cap. 4, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

pietario puede pedir que se le ponga en posesion de los bienes, obligándose bajo fianza á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos por el tiempo que dure el usufructo y deducido el premio de administracion que el juez le acuerde (1).

Segun el 618 Frances, el usufructo puede tambien extinguirse absolutamente por el abuso, y se deja al prudente arbitrio del Juez declararlo así, segun la gravedad de las circunstancias; y le siguen uniformemente los demas Códigos modernos.

Nuestro Derecho Patrio calla sobre este caso; la opinion general y constante en Derecho Romano es la de nuestro artículo, pues, sobre no haber ley espresa que disponga lo contrario, es una deducion necesaria de los párrafos 5, y 6, ley 1, título 9, libro 7 del Digesto: la fianza se da precisamente por la posibilidad del abuso, y para remediarlo cuando ocurra. *El non utendo per modum et tempus* del párrafo 3, título 4, libro 2, Instituciones, solo prueba que al constituirse el usufructo, se fijó cierto modo, uso y tiempo de gozar, y que usándose de otro modo ó en otro tiempo, es como si el usufructuario no usara, y puede perder su derecho por la prescripcion: así se infiere de los ejemplos de las leyes 4 y 5, párrafo 1, título 1, libro 8, y 2, título 20, libro 43 del Digesto.

Por lo demas, en el artículo se provee para el caso de ser grave el abuso, porque vale mas prevenir el mal que remediarlo.

Los padres usufructuarios de los bienes adventicios de sus hijos quedan sujetos á la disposicion de este artículo: vé el 156.

CAPITULO V.

DISPOSICION GENERAL.

ARTICULO 469.

Los derechos y obligaciones del usufructua-

1. El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesion de los bienes, obligándose bajo fianza á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administracion que el juez le acuerde.—Art. 1033, tit. 5, cap. 4, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

rio se arreglan en todo caso, por el título constitutivo del usufructo (1).

"Hoc serbavitur quod initio convenit: legem enim contractus dedit, la 23 de regulis juris. Semper in contractibus id sequimur quod actum est, regla 34; Voluntati testatoris per omnia obediendum est," ley 13, título 32, libro 3 del Código; salvo en lo que sea contra las leyes y buenas costumbres, ó contra la esencia misma del usufructo.

CAPITULO VI.

DEL USO Y DE LA HABITACION.

Ni en las Instituciones, ni en las Partidas, ni el Código Frances, se hallan definiciones del *Uso* y de la *Habitacion*, y solo se esplican sus efectos.

Los autores defnían generalmente el *Uso*, *Jus rebus alienis ad necessitatem utendi, salva earum substantia*; y la *Habitacion*, *Jus alienas ædes inhabitandi, salva earum substantia*.

ARTICULO 470.

Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene el derecho de habitacion se regulan por los títulos constitutivos de estos derechos, y en su defecto por las disposiciones siguientes (2).

628 y 629 Franceses, 540 y 541 Sardos, 626 y 627 de la Luisiana, 867 Holandes, 415 y 416 de Vaud, 553 y 554 Napolitanos; vé el artículo 469.

ARTICULO 471.

Las disposiciones de los artículos 439, 449 y 462 al 469 inclusive, son aplicables á los derechos de uso y habitacion (3).

1. Véase la nota de fojas 329 en donde está consignado el artículo 972 del Código civil que concuerda con el que comentamos.—N. de los EE.

2. Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitacion se arreglan por los títulos respectivos, y en su defecto por las disposiciones siguientes.—Art. 1035, tit. 5, cap. 5, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

3. Las disposiciones de los artículos 975, 976, 977, 993, y 1022, á 1033, (citados en las notas de fojas 330, 338, 345, 346, 348, 349 y la presen-

625, 626 y 627 Franceses, 623 y 624 de la Luisiana, 865 y 866 Holandeses, 537 al 539 Sardos, 412 al 414 de Vaud, 550 al 552 Napolitanos.

Concuerda con el testo del título 5, libro 2, Instituciones, y en cuanto á la fianza con la ley 5, título 9, libro 7 del Digesto. "Deve dar buenos fiadores, que usará de la cosa á buena fé, así como buen ome;" leyes 20 y 27, título 31, Partida 3; *ut bonus pater familias uti debet*, ley 15, título 8, libro 7 del Digesto.

El usuario debe dar fianza, previo inventario ó descripcion, salvo cuando la cosa queda en poder del propietario: si el uso absorve todos los frutos de la cosa, está obligado á las mismas cargas que el usufructuario. El uso se constituye y extingue por los mismos modos que el usufructo, con dos diferencias: no puede constituirse por parte, ni en él ha lugar el derecho de acrecer, porque está limitado á lo necesario.

ARTICULO 472.

El uso da derecho á percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente.

La habitacion da igualmente derecho á ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y las personas de su familia (1).

630, 632 y 633 Franceses, 621 y 622 de la Luisiana, 542, 544, y 545 Sardos, 417, 419 y 420 de Vaud, 556 y 557 Napolitanos, 868 y 873 Holandeses, añadiendo: "No hay diferencia entre el derecho de habitacion y el derecho de uso de una casa," lo que tambien se espresa en el 557 Napolitano.

te) son aplicables á los derechos de uso y habitacion.—Art. 1036, tit. 5, cap. 5, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

1. El uso dá derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta se aumente.—El que tiene derecho de habitacion, puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de las demas partes del edificio ni coger los frutos de él. Puede ademas recibir á otras personas en su compañía.—Arts. 1037 y 1038, tit. 5, cap. 5, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

Concuerda en cuanto al uso con el párrafo 2, título 5, libro 2, Instituciones, y en cuanto á la habitacion en parte con el párrafo 5, trasladados á las leyes 20, 21 y 27, título 31, Partida 7.

Era imposible conservar las sutilísimas distinciones ó diferencias de las leyes Romanas y de Partida entre el uso de una casa y la habitacion, cuando en sencilla razon deben ser y son una misma cosa: "La habitacion no es otra cosa que el uso de una casa; son pues aplicables á la habitacion todas las reglas relativas al uso," dice Mr. Garry en el discurso 48; y antes lo habia dicho Ulpiano, siguiendo á Papiniano en la ley 10, título 8, libro 7 del Digesto: "Effectu quidem idem pene esse legatum usus et habitaciones;" no haré, pues mérito de las diferencias.

Los que basten á las necesidades del usufructuario. *Minus juris est in usu, quam in usufructu*, párrafo 1, título 5, libro 2, Instituciones: "Non se puede aprovechar del tan lleneramente como del usufructo." Ley 20, título 31, Partida 3. El usufructo comprende todos los frutos; el uso no mas que los necesarios para subsistir; pero la necesidad se ha de graduar por la posicion y circunstancias particulares del usuario: *Larguis cumusuuario agendum est pro dignitate ejus, cui relictus est usus*. Ley 12, párrafo 1, título 8, libro 7 del Digesto. Y no necesita tomarlos diariamente; si son de los que suele conservarse, podrá hacer la provision necesaria para el año; pero muriendo antes de haberla consumido, habrá de restituirse lo restante.

Y su familia, aunque esta se aumente. Siendo imposible separar las necesidades de un individuo de las de su muger é hijos, está el usuario autorizado á tomar todo lo necesario á la subsistencia de la familia, aunque no fuera padre ni esposo al constituirse este derecho en su favor. Los parientes á quienes el usuario no está obligado á dar alimentos, no se consideran comprendidos en la palabra familia, si no vivian con él cuando se le concedió el uso.