

SECCION TERCERA

DE LAS OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 748.—El usufructuario prestará caucion de cuidar las cosas de manera que no pierdan por su culpa, y de restituirlas al propietario con sus accesiones al extinguirse el usufructo.

De esta obligacion se consideran exceptuados los padres que tienen usufructo legal en los bienes adventicios de su hijo, á no ser que contrajeran segundas nupcias, en cuyo caso están obligados á prestar fianza.

ORÍGENES

Ley 20, tit. XXXI, Partida 3.^a
Art. 69 Ley Matr. civ.

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 601 Cód. Francia.—497 Italia.—2221, párr. 2.º Portugal.—831 Holanda.—5.º, lib. II, cap. IX Bávaro.—389 Vaud.—551 y 553 Luisiana.—613 Cerdeña.—526 Nápoles.—Ley 13, tit. I, lib. VII, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Sent. 10 Octubre 1871.
Sent. 5 Febrero 1872.

La falta de prestacion de caucion por el usufructuario no produce caducidad del usufructo, sino el efecto de que el propietario pueda resistir la entrega de los frutos, ó pedir que se depositen hasta que aquélla se preste (Sent. Noviembre 1859).

COMENTARIO

Exige la ley de Partida al usufructuario cuidar la cosa y restituirla á su dueño concluido el usufructo, para lo cual deberá prestar aquél caucion llamada fructuaria, comprometiéndose á disfrutar la cosa de manera que no se pierda ni empeore por su culpa, y á restituirla, una vez terminado el usufructo, á su dueño, á quien él mandare ó á sus herederos. Exceptuáanse de la obligacion de la fianza los padres en el usu-

fructo de los bienes adventicios del hijo, porque si bien tienen las obligaciones propias del usufructuario en cuanto deben ser cumplidas por todo hombre medianamente cuidadoso, deduce de la confianza que naturalmente inspira un padre, y se opone al decoro de la familia el exigir una precaucion sólo disculpable cuando se trata de personas extrañas. Pero esta regla tiene tambien su excepcion en el caso de contraer nuevas nupcias el padre ó madre, hecho que el legislador ha tenido siempre en cuenta para imponer obligaciones, como único momento de la vida en que puede suponerse disminuya el cariño, y por esto se exige al binubo la prestacion de fianza.

Tambien citan los autores como dispensados de esta obligacion al donante que se reserva el usufructo de los bienes donados, al que fué dispensado de ella en el acto de constituirse el usufructo, al que por pobreza no encuentra fiador, en cuyo caso puede prestar caucion juratoria, y á este tenor otros varios casos, sobre los cuales no están acordes los pareceres de los comentaristas, por lo que nos parece mejor, para evitar dudas, someter el negocio á la decision del juez en cada caso.

En la práctica se ha admitido como otra obligacion del usufructuario la de formar inventario de todo lo que recibe en usufructo para el caso de la restitucion, práctica que encontramos justa y conveniente para el mismo que debe formarlo, porque de esa manera puede apreciarse mejor si se han disfrutado las cosas con el cuidado y diligencia debidos, y si se restituyen las mismas que fueron entregadas, y á la vez el usufructuario sabe perfectamente hasta dónde llega su responsabilidad; pero nada dicen nuestras leyes referente á esta obligacion.

Artículo 749.—El usufructuario debe conservar la cosa, reparando los edificios, cultivando los heredades, reponiendo las vides y árboles que se sequen con otros nuevos, é igualmente en los ganados las reses muertas con las crías.

ORÍGENES

Ley 22, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Arts. 605 y 616 Cód. Francia.—2228 Portugal.—501 y 513 Italia.—565 y 587 Luisiana.—840 y 851 Holanda.—383 Vaud.—453 y 463 Neufchatel.—576 y 586 Friburgo.—203 Tesino.—464, párr. 2.º, Berna.—473 Bolivia.—517 Cerdeña.—540 Nápoles.—Ley 64, título I, lib. VII, Digesto.—Párr. 38, tit. I, libro II, Instituta.

COMENTARIO

Dice la ley que el usufructuario, así como tiene el provecho de disfrutar la cosa, debe hacer cuanto pudiere por cuidarla y conservarla, de manera que si fuere edificio, debe repararlo para que no pierda por su culpa; si heredad, debe cultivarla y labrarla; lo mismo si fuese viña ó huerta, teniendo cuidado de poner donde las vides ó árboles se secaren otros nuevos, y si fueren ganados, reponer las reses muertas con las crías.

Ahora bien, ¿estará obligado solamente á reparar, ó debe hacer tambien otras obras? Nada dicen nuestras leyes que pueda servirnos para saber qué clase de reparos tiene obligacion de hacer el usufructuario. Los jurisconsultos distinguieron los *mayores*, designando con este nombre los concernientes á la utilidad perpetua de la finca, de los *menores*, y dijeron que sólo éstos eran los exigidos por la ley al usufructuario, pero no los primeros.

En cuanto á las viñas y arbolado, el usufructuario debe, en primer lugar, cuidarlos y cultivarlos, y en segundo, sustituir las vides y árboles que se sequen con otros nuevos, pero no tiene la misma obligacion en cuanto á los arancados por una tempestad ó por caso fortuito, porque pasan á ser del dueño, perdiendo aquél el usufructo de ellos.

En los ganados, dicen los jurisconsultos que si el usufructo se dió sin contar el número de cabezas, hay obligacion de reponer las muertas con las vivas, y si se dieron contadas, como en este caso se constituyó el usufructo en determinado número no tiene el usufructuario obligacion de reponer las que faltan. Esta distincion

nos parece minuciosa, y por tanto, de la misma manera creemos debe resolverse este caso que el anterior, á no ser que por caso fortuito pereciera el rebaño dado en usufructo.

Artículo 750.—El usufructuario pagará las cargas ó contribuciones anejas á la cosa usufructuada con los frutos que de la misma perciba.

ORÍGENES

Ley 22, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 608 Cód. Francia.—506 Italia.—842 Holanda.—80, tit. XXI, Prusia.—512, con alguna diferencia, Austria.—2238 Portugal.—496 Vaud.—456 Neufchatel.—744 Zurich.—206 Tesino.—580 Friburgo.—Leyes 52; 7.º, párr. 2.º; 27, párr. 3.º, tit. I, lib. VII; 28, tit. II, lib. XXXIII, Digesto.

COMENTARIO

Otra de las obligaciones impuestas al usufructuario es la de pagar las cargas y contribuciones por la misma razon que él se aprovecha de los beneficios. Igualmente debe pagar las deudas que sean anejas á la cosa usufructuada. Los jurisconsultos, para la mejor aplicacion de este deber, distinguen las deudas hereditarias y las testamentarias diciendo: que las primeras, en el usufructo universal, deberán ser satisfechas por el propietario y usufructuario juntamente, y en el particular únicamente por el primero, aun cuando la finca estuviere hipotecada para responder de las deudas. Las testamentarias, ó sean las obligaciones impuestas por el testador, deberá satisfacerlas todas el usufructuario universal, puesto que cobra todas las utilidades; pero siendo el usufructo singular, se proratearán las deudas satisfaciendo cada uno su parte.

Por último, para terminar las obligaciones impuestas al usufructuario diremos: que todos aquellos gastos y costas hechos por causa del usufructo, serán de cuenta de aquél; pero no en el caso contrario, por más que siempre deberá defender la cosa y poner en conocimiento del propietario las perturbaciones que en ella puedan ocurrir.

SECCION CUARTA

DE LOS MODOS DE EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO

Artículo 751.—El usufructo se extingue: Primero. Por muerte del usufructuario. Segundo. Por prescripcion ó no uso. Tercero. Por la enajenacion ó cesion del derecho de usufructuar.

Cuarto. Por su consolidacion ó reunion con la propiedad en una persona.

Quinto. Por la pérdida ó destruccion total de la cosa.

Si ésta sufriera sólo una destruccion parcial, el usufructo continúa en lo que de ella hubiere quedado.

ORÍGENES

Leyes 24 y 25, tit. XXXI, Partida 3.^a

Ley 3.^a, tit. VIII, Partida 5.^a

Ley 3.^a, tit. XVIII, lib. X, Nov. Rec.

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 617 Cód. Francia.—515 Italia.—2241 Portugal.—854 Holanda.—601 Lusiana.—483 Bolivia.—404 Vaud.—587 Friburgo.—211 Tesino.—748 Zurich.—464 Neuchatel.—457 Valais.—477 Berna.—3.^o, cap. IX, lib. II Baviera.—524 Austria.—186 Prusia.—Leyes 3.^a, 15 y 23, tit. IV, lib. VII, Digesto; 53, tit. I; id. id. 5.^a, tit. XXXIII, lib. III del Código; párr. 3.^o, tit. IV, lib. II, Instituta.

JURISPRUDENCIA

Sent. 16 Abril 1859.

Aunque el usufructo se extingue ordinariamente por muerte del usufructuario, esto no excluye que pueda extenderse su duracion por condiciones ó pactos que no sean contrarios á su naturaleza, y no hagan ilusorio el derecho del propietario (Sent. 13 Setiembre 1861).

Por muerte del usufructuario pasa la cosa al dueño (Sents. 10 Mayo 1856 y 10 Octubre 1871).

COMENTARIO

Termina el usufructo, segun acabamos de exponer, en primer lugar por muerte del usufructuario; á no ser que hubiere sido constituida hasta cierto tiempo, en cuyo caso concluye con

éste. Esto, sin embargo, no impide su continuacion, cuando por pacto ó de otro modo que no haga ilusorio el derecho del propietario, se extiende su duracion, segun sentencia del Tribunal Supremo.

La prescripcion ó no uso por diez años entre presentes y veinte entre ausentes, es otro de los modos señalados en la ley para extinguirse el usufructo, y no decimos por tiempo inmemorial, porque éste se exige para las servidumbres discontinuas, y aquí, áun cuando lo parezca por el acto de percibir la posesion mediante la cual se percibe, es continua. Podría suscitarse la duda de si concluía el usufructo igualmente por el mal uso de la cosa ó por usarla de distinto modo que el pactado. Algunos lo afirman siguiendo las palabras de la Instituta, *non utendo per modum et tempus*; y en su virtud si se ha usado mal de la cosa, puede pedirse la caducidad del usufructo, que parece no se quiere procediendo de ese modo.

El usufructo es inenajenable, razon por la cual establece la ley en su párr. 3.^o la cesion de ese derecho como uno de los modos de extinguirse, de manera que lo pierde el cedente, no lo adquiere el comprador ó cesionario y pasa al propietario. El precedente de esta ley está en la cláusula *nam cedendo extraneo nihil agitur* de la Instituta, no tan clara como las Partidas, que dicen: *de alli adelante non lo debe aver, nin el otro a quien lo otorgó*.

Por la renuncia ó consolidacion se extingue igualmente esta servidumbre, porque la cosa deja de producir para un extraño y produce para su dueño.

Con arreglo á la ley 25 del título y Partida que venimos examinando, el usufructo concluye tambien por la extincion de la cosa en que estaba constituido. Esto es claro, porque si al usufructuario se le obligaba á disfrutar conservando salva la sustancia de la cosa, faltando ésta no puede disfrutarla aquél. La ley dice que si estuviere constituido sobre una casa, quemada ó destruida ésta no puede continuar el usufructo ni en el solar; pero en este punto hay que hacer una distincion, porque si el usufruc-

to es universal, áun cuando perezca el edificio, continúa aquél en el suelo, pues siempre queda subsistente algo del todo en que estaba constituido, lo que no sucede en el singular, donde no puede ejercitarse ese derecho si falta la cosa que le daba existencia. Excusado es decir que para la extincion del usufructo en este caso es precisa la total destruccion de la cosa, pues si fuera solamente parcial continuaría aquel derecho en lo que quedare existente.

Artículo 752.—El usufructo concedido á una ciudad ó villa, concluye á los cien años de haberse constituido, y ántes si la ciudad ó villa quedase yerma ó abandonada.

ORÍGENES

Ley 26, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta sustancialmente con: Art. 619 Cód.

Francia.—857 Holanda.—406 Vaud.—544 Nápoles.—630 Cerdeña.—2244 Portugal.—Ley 56, tit. I, lib. VII; 56, tit. I, 21, tit. IV, lib. I, y 8.^a, tit. II, lib. XXXIII, Digesto.

COMENTARIO

Si el usufructo termina por la muerte natural de quien lo ejercita, no puede decirse lo mismo cuando éste es un pueblo ó ciudad, en cuyo caso nunca terminaría; razon por la cual dispuso la ley de Partida que á los cien años se extinguiese, plazo bastante para que lo disfrutase una generacion.

Antes de ese plazo puede terminar por abandono hecho de manera que el suelo quedase yerma, porque si todos ó la mayor parte del pueblo ó corporacion se trasladasen juntos á otro punto, por este solo hecho perdian el usufructo antiguo, y con esto hemos concluido los distintos casos marcados en las leyes para la terminacion del usufructo.

SECCION QUINTA

DEL USO Y DE LA HABITACION

Artículo 753.—El uso da derecho á percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten á cubrir las necesidades del usuario.

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

ORÍGENES

Ley 20, núm. 5, tit. XXXI, Partida 3.^a

Ley 27, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Arts. 630 y 633 Cód. Francia.—2254 Portugal.—621 y 622 Luisiana.—542, 544 y 545 Cerdeña.—417, 419 y 420 Vaud.—556 y 557 Nápoles.—868 y 873 Holanda.—Párrs. 2.^o y 5.^o, tit. V, lib. II, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Sent. 10 Mayo 1869.

La ley 6.^a, tit. VIII, Partida 5.^a, se limita á dictar reglas para el contrato de arrendamien-

to de una casa ó tienda, y la 27, tit. XXXI, Partida 3.^a, no tiene otro objeto que fijar la duracion de la servidumbre de habitacion cuando no se expresó al otorgar este derecho (Sent. 14 Junio 1861).

COMENTARIO

La ley 20 del mismo título y Partida, describe el uso y no le define, pero da á entender la gran relacion que entre ambos derechos existe, diferenciándose únicamente en que el usufructuario tiene derecho á percibir todos los frutos y rendimientos de la cosa, y el usuario solamente lo necesario para atender á sus necesidades. La ley, como muchas del mismo Código, pone á continuacion algunos ejemplos para marcar mejor los derechos del usuario, fáciles de comprender despues de lo dicho.

El uso á la vez es más amplio que la habitacion, porque con arreglo al primero, pueden ocuparse todas las dependencias de una casa, y por la segunda, sólo puede usarse lo necesario

para vivir; pero en cambio la habitación puede darse á otro y el uso no. La servidumbre de habitación, por consiguiente, consiste en el derecho de vivir en una casa utilizando de ella lo que únicamente sea necesario para el objeto.

Artículo 754.—El usuario y el que tiene derecho de habitación no pueden enajenar su derecho á otro, y deben dar fianza de que usarán la cosa con buena fe y á ley de buen varon. El segundo, sin embargo, tiene facultad para alquilar la casa á otros.

ORÍGENES

Ley 20, núm. 5, tit. XXXI, Partida 3.^a
Ley 27, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Arts. 626, 627, 631 y 634 Cód. Francia.—2256 y 2258 Portugal.—870 y 874 Holanda.—634 y 639 Luisiana.—500 Bolivia.—418 y 421 Vaud.—601 Friburgo.—471 Valais.—481 Neufchatel.—528 Italia.—543 y 546 Cerdeña.—556 Nápoles.—Ley 11, tit. VIII, lib. VII, Digesto.—Párr. 1.º, tit. V, lib. II, Instituta.

COMENTARIO

Algo de lo contenido en este artículo hemos dicho en el comentario anterior al marcar la diferencia entre el uso y la habitación. En el presente se establecen las obligaciones inherentes á ambos derechos con arreglo á las leyes 20 y 27 de Partidas, segun las cuales el que tiene la servidumbre de habitación, de la misma manera que el que tiene la de uso, no pueden enajenar su derecho. El usuario cuidará de que la cosa no pierda por su culpa, para lo cual deberá prestar fianza de restituirla á su dueño sin el menor menoscabo, tan pronto como termine el tiempo por el cual fué concedido el derecho. Además, el usuario no puede arrendar ni empeñar su derecho, obligación que como ya hemos dicho, no tiene lugar en la servidumbre de habitación, porque puede ser arrendada ó alquilada á otras personas.

Artículo 755.—El que tiene derecho de usar sólo de una casa, puede vivir en ella con su familia y recibir huéspedes. Si se tratase de un rebaño, puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste

para su consumo y el de su familia, y de los estiércoles necesarios para sus tierras.

ORÍGENES

Ley 21, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 871 Cód. Holanda, y en parte con el 632 Francia.

COMENTARIO

Uso tan solamente habiendo algun ome en su casa agena, bien puede y morar él e su muger, e sus fijos, e su compañía, e puede y aun recibir huéspedes si quisiere. De la misma manera puede el usuario tomar de la leche, cría, lana y estiércoles de los ganados, todo lo que necesite para él y su familia de las primeras y de los segundos para las tierras, derecho que Roma no reconocía haciendo el uso casi nulo.

Artículo 756.—Cuando el usuario consume todos los frutos de los bienes, queda obligado á sufragar los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones. Si todo no lo consumiera, y al propietario le quedase una parte de frutos, bastante para cubrir los gastos y cargas, no tiene aquél obligación de sufragarlos.

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 635, párr. 1.º, Cód. Francia.—547 Cerdeña.—875 Holanda.—641 Luisiana.—422 Vaud.—358 Nápoles.—2259 Portugal.—Leyes 42, tit. I, y 15, tit. VIII, lib. VII, Digesto.

COMENTARIO

Se comprende perfectamente que si al usuario se le exigiesen reparos y pago de contribuciones no pudiendo utilizar más que lo necesario, el uso sería un gravámen más que un derecho; pero si disfrutara de todos los frutos y rendimientos de la cosa, dada su poca extensión é importancia, debe pagar todos los reparos, cargas y contribuciones, porque tampoco sería justo exigirselos al propietario que nada percibiere de la cosa.

Artículo 757.—El derecho de habitación se constituye por contrato ó testamento pa-

ra toda la vida ó con limitación de tiempo, y no acaba sino por el trascurso del mismo, la muerte ó la renuncia.

ORÍGENES

Ley 27, tit. XXXI, Partida 3.^a

COMENTARIO

Realmente el derecho de habitación viene á extinguirse por las mismas causas que el usu-

fructo, aunque la ley no consigna otras que la muerte, la renuncia y el tiempo; mas no vemos motivo para que por la consolidación, destrucción de la cosa y otros semejantes, deje de terminar este derecho. En cuanto á los modos de constituirse y el tiempo de su duración, bien clara está la ley.

Por último, el uso se constituye y se pierde de la misma manera que el usufructo, doctrina que aplicada también á la habitación se halla establecida en los Códigos de Francia, Portugal, Italia, Holanda, Luisiana, Bolivia, Vaud, Friburgo, Valais y Tesino.

CAPÍTULO II

DE LAS SERVIDUMBRES REALES

SECCION PRIMERA

DE LAS SERVIDUMBRES REALES EN GENERAL

Artículo 758.—Las servidumbres reales se constituyen para el servicio y comodidad de un edificio, predio, heredad ó finca rústica ó urbana.

ORÍGENES

Leyes 1.^a, 2.^a y 3.^a, tit. XXXI, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 687 Cód. Francia.—608 Nápoles.—630 Cerdeña.—474 Austria.—707 Luisiana.—537 Valais.—540 Neufchatel.—Libro II, cap. VIII, párr. 2.º, Baviera.—Párr. 1.º, tit. III, lib. II, Instituta.

JURISPRUDENCIA

Como consecuencia se deduce que incumbe justificar la servidumbre al que sostiene haberse establecido en su beneficio (Sents. 13 Enero 1860 y 26 Noviembre 1864).

Es principio general que rige acerca del libre ejercicio de la propiedad, que el dominio debe entenderse pleno mientras no se pruebe lo con-

trario. Consecuencia de esto es, que toda finca se presume libre mientras no se pruebe la carga que sobre ella pesa (Sents. 26 Diciembre 1865; 7 Abril 1864; 30 Junio 1864; 13 Diciembre 1865).

COMENTARIO

Hemos dicho en otro lugar, que ciertos derechos se llaman reales porque se hacen efectivos en la cosa, de modo que el dueño tiene en ella todos los derechos, menos los que por cualquier título pertenezcan á otra persona, entre los cuales se cuentan las servidumbres. A este propósito, una de las cuestiones suscitadas por los autores ha sido la relativa al nombre de este derecho, porque á muchos de aquéllos repugnaba el nombre de servidumbre, lo que en realidad no es más que una sutileza. Nosotros lo admitimos, y así creemos debe llamarse, porque desde el momento en que la cosa sirve á otro que no es el dueño, hay servidumbre.

En artículos anteriores quedan definidas y estudiadas las servidumbres personales, primer