

TITULO QUINTO.

Del usufructo, del uso y de la habitación.

Capítulo I.

Del usufructo en general.

Art. 822. El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia.

Art. 823. El usufructo se constituye por la ley; por acto entre vivos ó última voluntad, y por la prescripción.

Art. 824. Puede constituirse el usufructo á favor de una ó muchas personas, simultánea ó sucesivamente.

Art. 825. 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 los demas.

Art. 826. 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.

Art. 827. Las corporaciones civiles que no puedan adquirir ó administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

Art. 828. El usufructo puede constituirse desde ó hasta cierto día puramente y bajo condición.

Art. 829. Es vitalicio el usufructo, si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

Art. 830. Los acreedores del usufructuario pueden embargar los productos del usufructo, y oponerse á toda cesión ó renuncia de este, siempre que se haga en fraude de sus derechos.

Art. 831. Los derechos y obligaciones del usufruc-

tuario y del propietario se arreglan en todo caso por el título constitutivo del usufructo.

Capítulo II.

De los derechos del usufructuario.

Art. 832. El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales ó posesorias y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.

Art. 833. El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados.

Art. 834. Los frutos naturales ó industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. Ni éste ni el usufructuario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas ú otros gastos semejantes. Lo dispuesto en este artículo no perjudica á los aparceros ó arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción de frutos al tiempo de comenzar ó extinguirse el usufructo.

Art. 835. Los frutos civiles pertenecen al usufructuario á proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados.

Art. 836. No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se adquieran por denuncia y se hallen en estado de laboreo á no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo, ó que éste sea universal; pero si el usufructuario descubre y denunciare mina durante el usufructo, la hará enteramente suya, previa indemnización del terreno y conforme á las leyes especiales de minería.

Art. 837. Si el que descubriere ó denunciare la mina no fuere el usufructuario, se indemnizará á este con arreglo á lo dispuesto para el caso de invención de un tesoro en el artículo 726, y al propietario por el valor del terreno.

Art. 838. Igualmente corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión; y el goce de las servidumbres que tengan á su favor; y generalmente los otros derechos inherentes á las mismas.

Art. 839. El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla á otro, enagenar, arrendar y gravar el ejercicio de su derecho de usufructo, aunque sea á título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario, terminarán con el usufructo.

Art. 840. El usufructuario no puede constituir servidumbres perpetuas sobre la finca que usufructua; las que constituya legalmente cesarán al terminar el usufructo.

Art. 841. Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos á rédito, el usufructuario solo hace suyos estos y no aquellos; y aun cuando el capital se redima, debe volverse á imponer á satisfacción del usufructuario y del propietario.

Art. 842. Si todas ó algunas de las cosas en que se constituye el usufructo, se gastan ó deterioran lentamente con el uso, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas como buen padre de familia, para los usos á que se hayan destinadas, y solo está obligado á devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado en que se hallen; pero es responsable del pago del deterioro sobrevenido por su dolo, culpa ó negligencia.

Art. 843. El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos de que éste sea susceptible, según su naturaleza.

Art. 844. Si el monte fuere talar ó de maderas de

construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas ó cortes ordinarios que haría el dueño; acomodándose en el modo, porción y épocas á las ordenanzas especiales ó á las costumbres constantes del país.

Art. 845. En los demás casos el usufructuario no podrá cortar árboles por el pié, como no sea para reponer ó reparar alguna de las cosas usufructuadas; y en éste caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.

Art. 846. El usufructuario puede usar de los viveros sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del país.

Art. 847. El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias; pero no tiene derecho de reclamar su pago, aunque sí puede retirarlas, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo.

Art. 848. El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enagenarlos con la condición de que se conserve el usufructo y no de otro modo.

Art. 849. El usufructuario goza del derecho del tanto.

Capítulo III.

De las obligaciones del usufructuario.

Art. 850. El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

I. A formar á sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles:

II. A dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como buen padre de familia y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usu-

fructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia; salvo lo dispuesto en el artículo 370.

Art. 851. El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar la fianza requerida, si no se ha obligado expresamente á ello.

Art. 852. Si el usufructo fuere constituido por contrato, y el que contrató, quedare de propietario y no exigiere en el contrato la fianza, no estará obligado el usufructuario á darla; pero si quedare de propietario un tercero, éste podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.

Art. 853. Si el usufructo se constituye por título oneroso y el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene el derecho de intervenir la administración de los bienes para procurar su conservación, sujetándose á las condiciones prescritas en el artículo 888 y percibiendo la retribución que en él se le concede.

Art. 854. El usufructuario, dada la fianza, tendrá derecho á todos los frutos de la cosa desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar á percibirlos.

Art. 855. En los casos señalados en el artículo 839, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa ó negligencia de la persona que le sustituye.

Art. 856. Si el usufructo se constituye sobre ganados, el usufructuario está obligado á reemplazar con las crias las cabezas que falten por cualquiera causa.

Art. 857. Si el ganado en que se constituyó el usufructo, perece del todo sin culpa del usufructuario, por efecto de una epizootia ó de algún otro acontecimiento no común, el usufructuario cumple con entregar al dueño los despojos que se hayan salvado de esa desgracia.

Art. 858. Si el rebaño perece en parte y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda.

Art. 859. El usufructuario de árboles frutales está obligado á la replantación de los piés muertos naturalmente.

Art. 860. Si el usufructo se ha constituido á título gratuito, el usufructuario está obligado á hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

Art. 861. El usufructuario no está obligado á hacer dichas reparaciones, si la necesidad de estas proviene de vejez, vicio intrínseco ó deterioro grave de la cosa, anterior á la constitución del usufructo.

Art. 862. Si el usufructuario quiere hacer las reparaciones referidas, debe obtener antes el consentimiento del dueño; y en ningún caso tiene derecho de exigir indemnización de ninguna especie.

Art. 863. El propietario en el caso del artículo 861, tampoco está obligado á hacer las reparaciones, y si las hace no tiene derecho de exigir indemnización.

Art. 864. Si el usufructo se ha constituido á título oneroso, el propietario tiene obligación de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega.

Art. 865. Si el usufructuario quiere hacer en este caso las reparaciones, deberá dar aviso al propietario; y previo este requisito, tendrá derecho para cobrar su importe al fin del usufructo.

Art. 866. La omisión del aviso oportuno al propietario hace responsable al usufructuario de la destrucción, pérdida ó menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones; y le priva del derecho de pedir indemnización, si él las hace.

Art. 867. Toda disminución de los frutos, que provenga de imposición de contribuciones, ó cargas ordinarias sobre la finca ó cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario.

DE LAS OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.

Art. 868. La disminución 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 este, para conservar íntegra la cosa, 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.

Art. 869. Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados estos con los frutos que recibe.

Art. 870. El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pensión de alimentos.

Art. 871. El que por el mismo título adquiere una parte alicuota, pagará el legado ó la pensión en proporción á su cuota.

Art. 872. El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.

Art. 873. 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, sino se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.

Art. 874. 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 restitución sin interés al extinguirse el usufructo.

Art. 875. Si el usufructuario se negare á hacer la anticipación 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 aquel debía satisfacer, según la regla establecida en dicho artículo.

Art. 876. Si el propietario hiciere la anticipación por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero, según la regla establecida en el artículo 868.

DE LOS MODOS DE EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO.

Art. 877. 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 aquel; y si no lo hace, es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.

Art. 878. 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.

Art. 879. Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán á los gastos en proporción á sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó á título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso estará obligado á responder por mas de lo que produce el usufructo.

Art. 880. Si el usufructuario, sin citación del propietario, ó este sin la de aquel, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado y la adversa no le perjudica.

Capítulo IV.

De los modos de extinguirse el usufructo.

Art. 881. El usufructo se extingue:

I. Por muerte del usufructuario:

II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó:

III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo, para la cesación de este derecho:

IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa ó parte de lo usufructuado, en lo demas subsistirá el usufructo.

DE LOS MODOS DE EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO.

V. Por prescripción, conforme á lo prevenido respecto de los derechos reales:

VI. Por la renuncia del usufructuario; salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores:

VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado:

VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación.

IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

Art. 882. El usufructo constituido á favor de sociedades que puedan adquirir y administrar bienes raíces, solo durará treinta años, cesando antes, en el caso de que se disuelvan dichas sociedades.

Art. 883. El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar á cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes.

Art. 884. Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y este 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 el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

Art. 885. Si el edificio es reconstruido por el dueño ó por el usufructuario, se estará á lo dispuesto en los artículos 862, 863, 864 y 865.

Art. 886. El impedimento temporal por caso fortuito ó fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario.

Art. 887. El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa.

DEL USO Y DE LA HABITACIÓN.

Art. 888. El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero el usufructuario es responsable por el abuso, y si este es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo de fianza á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez le acuerde.

Art. 889. Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario, no obligan al propietario, y éste entrará en posesión de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario, para pedirle indemnización por la disolución de sus contratos, ni por las estipulaciones de estos, que solo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 834.

Capítulo V.

Del uso y de la habitación.

Art. 890. Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación se arreglan por los títulos respectivos, y en su defecto por las disposiciones siguientes.

Art. 891. Las disposiciones de los artículos 834, 850, y 877 á 888, son aplicables á los derechos de uso y de habitación.

Art. 892. El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente.

Art. 893. El que tiene derecho de habitación, 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 además recibir á otras personas en su compañía.

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS SERVIDUMBRES.

Art. 894. El usuario y el que tiene derecho de habitación, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho.

Art. 895. El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crias, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

Art. 896. Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, ó el que tiene el derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados á todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario; pero si el primero solo consume parte de los frutos, ó el segundo ocupa solo parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas.

Art. 897. Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan á cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario ó por el que tiene derecho á la habitación.

TITULO SEXTO.

DE LAS SERVIDUMBRES

Capítulo I.

Disposiciones comunes á todas las servidumbres.

Art. 898. La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad en cuyo favor está constituida la servidumbre,

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS SERVIDUMBRES.

se llama predio dominante: la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente.

Art. 899. La servidumbre consiste en no hacer ó en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley ó en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Art. 900. Las servidumbres se constituyen para la subsistencia ó comodidad de un edificio, ó del objeto á que este se destina, ó para la comodidad y usos de un objeto agrícola: las primeras se llaman urbanas y las segundas rústicas, sin consideracion á que la finca esté en poblado ó en el campo.

Art. 901. Las servidumbres son continuas ó discontinuas; aparentes ó no aparentes.

Art. 902. Son continuas aquellas cuyo uso es ó puede ser incesante sin la intervencion de ningun hecho del hombre, como son la servidumbre de luces y otras de la misma especie.

Art. 903. Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita algun hecho actual del hombre, como son las de senda, carril y otras de esta clase.

Art. 904. Son aparentes las que se anuncian por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento; como un puente, una ventana, un cauce ú otros semejantes.

Art. 905. Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia; como el gravámen de no edificar en cierto lugar; el de no levantar un edificio sino á una altura determinada, y otras semejantes.

Art. 906. Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen.

Art. 907. Si las fincas mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio ú objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Art. 908. Las servidumbres son indivisibles. Si el