

por otro de distinta especie y propiedad, el fruto que resulte, corresponde al propietario de la hembra.

Este deberá satisfacer al dueño del macho la cantidad convenida, si la fecundacion se ha hecho con el consentimiento de ambos propietarios.

En el caso de que la fecundacion se haya hecho sin consentimiento del dueño del macho, el propietario de la hembra debe pagarle la tercera parte del valor del fruto que tenga, cuando este haya cumplido un año.

### TÍTULO TERCERO.

#### *Del usufructo, del uso y de la habitacion.*

Del usufructo.

452. El usufructo es el derecho de gozar de las cosas, cuya propiedad pertenece á otro, como el mismo propietario; pero con la obligacion de conservar la substancia de ellas.

453. El usufructo se establece por la ley, ó por la voluntad del hombre.

454. El usufructo puede ser establecido, ó puramente, ó por cierto tiempo, ó bajo condicion.

455. El puede ser establecido sobre toda especie de bienes, muebles ó inmuebles.

De los derechos del usufructuario

456. El usufructuario tiene el derecho de gozar de toda especie de frutos, ya naturales, ya industriales, ya civiles, que puede producir el objeto del que tiene el usufructo.

457. Los frutos naturales son aquellos que provienen del producto espontaneo de la tierra. El producto y la multiplicacion de los animales, son tambien frutos naturales.

Los frutos industriales de una finca son aquellos que se obtienen por medio de su cultivo.

458. Los frutos civiles son los alquileres de las casas, los intereses de cantidades de dinero dadas con causa de réditos, y la renta de las heredades puestas en arrendamiento.

459. Los frutos naturales ó industriales pendientes de las ramas, ó de las raices en el momento en que el usufructo comienza, pertenecen al usufructuario.

Los que se hallan en el mismo estado, en el momen-

to en que acaba el usufructo, pertenecen al propietario sin obligacion de una ni de otra parte de satisfacer los trabajos y semillas; pero tambien sin perjuicio de la porcion de los frutos que podia adquirir un colono parcial, si este ecsistia en el principio ó en la cesacion del usufructo.

460. Los frutos civiles se reputan adquirirse diariamente, y pertenecen al usufructuario á proporcion de la duracion de su usufructo. Esta regla se aplica al precio de los arrendamientos á rentas, á los alquileres de casas, y á los demas frutos civiles.

461. Si el usufructo comprehende cosas de las cuales no se pueda hacer uso sin consumirlas, como la plata, los granos, los licores; el usufructuario tiene el derecho de servirse de ellas, pero con la obligacion de volverlas en igual cantidad, calidad y valor, ó su justo precio al fin del usufructo.

462. El usufructo de una renta vitalicia dá tambien al usufructuario el derecho de percibir los caidos correspondientes al tiempo del usufructo, sin estar obligado á alguna restitution.

463. Si el usufructo comprehende cosas que sin consumirse enteramente se deterioran poco á poco por el uso, como la ropa blanca, muebles de una casa, el usufructuario tiene el derecho de servirse de ellas para el uso á que son destinadas, y solo está obligado á volverlas al fin del usufructo en el estado en que se encontraren, con tal que no hayan sido deterioradas por dolo ó por culpa.

464. Si el usufructo comprehende tierras pobladas de árboles ó matas, como sotos, bosques, montes altos ó bajos; el usufructuario está obligado á observar el orden y cuota de los cortes conforme á ordenanza, ó al uso constante de los propietarios, sin derecho de ser indemnizados él, ni sus herederos, por los cortes ordinarios que no hubiere hecho durante su usufructo.

465. Los árboles frutales que se secan, aun aquellos que son arrancados ó destrosados por un accidente, pertenecen al usufructuario, con la obligacion de reemplazarlos con otros.

466. El usufructuario puede gozar por sí mismo, arrendar á otro ó vender ó ceder á título gratuito su dere-

cho de usufructo. Si lo arrienda debe conformarse con las épocas en que los arrendamientos deben ser renovados y en cuanto à su duracion, con las reglas establecidas para el marido respecto de los bienes de la muger.

467. El usufructuario goza del usufructo del aumento sobrevenido por aluvion, al objeto del que es usufructuario.

468. Goza de los derechos de servidumbre de tránsito, y generalmente de todos los derechos de que puede gozar el propietario, y como lo goza el mismo propietario.

469. Goza tambien del mismo modo que el propietario, de las minas y canteras que se hallan en explotacion al tiempo en que tubo principio el usufructo.

Pero no tiene derecho à las minas ni canteras que aun no se han comensado à explotar, ni al terreno que podria ser descubierto mientras que dura el usufructo.

470. El propietario no puede de manera alguna dañar à los derechos del usufructuario; de su parte el usufructuario cuando sesa el usufructo, no puede reclamar alguna indemnizacion por las mejoras que pretendiere haber hecho, aun cuando el valór de la cosa haya sido aumentado.

Sin embargo él, ó sus herederos pueden quitar las vidrieras, pinturas y otros adornos que el mismo hubiese hecho colocar, pero con la obligacion de reponer los lugares en su primer estado.

471. El usufructuario toma las cosas en el estado en que se hallan; pero no puede entrar en el goze sino despues de haber hecho formar un inventario de los muebles, y un estado de las raices sujetos al usufructo, en presencia del propietario, ó despues de haber sido citado debidamente para el efecto.

472. El dá fianza de gozar del usufructo como buen padre de familia, à menos que haya sido dispensado de esta obligacion por el acto constitutivo del usufructo: sin embargo el padre y madre en el usufructo legal de los bienes de sus hijos, el vendedor, ó donante, bajo reserva de usufructo, no estan obligados à dar fianza.

473. Si el usufructuario no encuentra fianza, los bienes raices, deben ser arrendados; las sumas comprendi-

De las obligaciones del usufructuario.

das en el usufructo deben ponerse à rédito, los géneros y los efectos se venderán, y su precio debe ser puesto igualmente à rédito.

Los réditos de estas sumas y las rentas de los arrendatarios, pertenecen en este caso al usufructuario.

474. Por defecto de fianza de parte del usufructuario, el propietario puede esijir que los muebles que perecen con el uso, sean vendidos y que su precio se ponga à réditos: entonces el usufructuario goza del rédito durante su usufructo. Sin embargo el usufructuario podrá pedir, y los jueces podrán mandar segun las circunstancias que se deje à aquel una parte de los muebles necesarios para su uso, bajo su simple caucion juratoria; y con la obligacion de entregar otros iguales ó su justo precio à la estincion del usufructo.

475. La tardanza en dar la fianza, no priva al usufructuario de los frutos à los cuales tiene derecho; ellos le son debidos desde el momento en que el usufructo comenzó à tener lugar.

476. El usufructuario solo está obligado à hacer las reparaciones necesarias para la conservacion.

Las grandes reparaciones son à cargo del propietario, à menos que hayan sido ocasionadas por falta de las reparaciones de conservacion despues de haber comenzado el usufructo; en cuyo caso el usufructuario está tambien obligado à ellas.

477. Las grandes reparaciones son las de las paredes maestras, y de los techos, la reposicion de vigas, y tejados enteros.

La de diques y paredes de sostén, y de cerco por entero: Todas las otras reparaciones son de conservacion.

478. Ni el propietario ni el usufructuario, están obligados à redificar ni reparar lo que se ha caido por vejés ó lo que sea destruido por caso fortuito.

479. El usufructuario está obligado durante su usufructo à todas las cargas anuales de la heredad, tales como las contribuciones y las demás que en el uso se reputan, como cargas de los frutos.

480. Respecto de las cargas que pueden ser impuestas sobre la propiedad durante el usufructo, el propietario y el usufructuario contribuyen à ellas del modo siguiente.

El propietario está obligado à pagarlas, y el usufructuario debe pagarle los réditos.

Si son adelantados por el usufructuario, él tiene el derecho de repetir el capital al fin del usufructo.

481. El legado hecho por un testador de una renta vitalicia, ó de una pensión de alimentos, debe ser cumplido en su totalidad por el legatario universal del usufructo, y por el legatario à título universal del usufructo, en la proporción de su goce sin alguna repetición de su parte.

482. El usufructuario à título particular no está obligado à las deudas, à las cuales está hipotecada la finca.

Si fuere obligado à pagarlas, tendrá su recurso contra el propietario, salvo lo dispuesto en el título de donaciones entre vivos, y por testamentos.

483. El usufructuario ó universal ò à título universal, debe contribuir con el propietario al pago de las deudas del modo siguiente.

Se hace la avaluación de la heredad sujeta al usufructo, en seguida se fija la contribución à las deudas en razón de este valor.

Si el usufructuario quiere anticipar la suma por la que la heredad debe contribuir, el capital debe serle restituido al fin del usufructo sin rédito alguno.

Si el usufructuario no quiere hacer esta anticipación, el propietario tiene la elección ò de pagar esta suma y en este caso el usufructuario debe pagar los réditos durante el usufructo, ò de hacer vender una porción de los bienes sujetos al usufructo.

484. El usufructuario solo está obligado à los gastos de los pleitos que se versan sobre el usufructo, y à las demás condenaciones à que podrán dar lugar dichos pleitos.

485. Si durante el usufructo, un tercero hiciere alguna usurpación sobre las heredades, ó de otro modo atentare à los derechos del propietario, el usufructuario está obligado à denunciarlo à este, por falta de este aviso, es responsable à los daños que puedan resultar al propietario, como sucedería si el mismo lo deteriorase.

486. Si el usufructo está establecido sobre un animal que perece sin culpa del usufructuario, este no está obligado à volverle otro, ni à pagarle su precio.

487. Si el rebaño en el cual se ha establecido un usufructo, perece enteramente por enfermedad ò por otro accidente y sin culpa del usufructuario; este solo está obligado à darle cuenta al propietario de los cueros, ò de su valor.

Si el rebaño no perece enteramente, el usufructuario está obligado à reemplazar solamente con las crías, las cabezas de los animales que han perecido.

488. El usufructo se extingue:

Por la muerte del usufructuario.

Por espiración del tiempo por que fué concedido,

Por la consolidación, ó la reunión en una misma persona de las cualidades de usufructuario y de propietario,

Por el no uso de derecho por el espacio de veinte años,

Por la pérdida total de la cosa sobre la cual se hallaba establecido el usufructo.

489. El usufructo puede tambien cesar por el abuso que el usufructuario hace de su goce, ya deteriorando las fincas, ya dejándolas perecer por falta de cuidado en conservarlas.

Los acreedores del usufructuario pueden intervenir en las contestaciones ó pleitos para la conservación de sus derechos, los mismos pueden ofrecer la reparación de los deterioros causados, y dar garantías para lo venidero.

Los jueces pueden segun la gravedad de las circunstancias, ó pronunciar la extinción absoluta del usufructo, ó solo ordenar que el propietario vuelva à entrar en el goce del objeto gravado con el usufructo, bajo la obligación de pagar anualmente al usufructuario ó à sus acreedores una suma determinada hasta el instante en que el usufructo deba cesar.

490. El usufructo que no es concedido à individuos particulares, no puede durar mas de treinta años.

491. El usufructo concedido hasta que un tercero haya cumplido una edad determinada, dura hasta esta época, aun cuando el tercero haya muerto antes de la edad fijada, à menos que se haya espresado lo contrario.

492. La venta de la cosa sujeta à usufructo, no altera el derecho del usufructuario; él continua gozando de su usufructo, si nó lo ha renunciado formalmente.

Fin del usufructo.

493. Los acreedores del usufructuario pueden hacer anular la renuncia que este hubiere hecho, en perjuicio de ellos.

494. Si una sola parte de la cosa sujeta à usufructo es destruida, el usufructo se conserva sobre lo que permanece.

495. Si el usufructo es establecido sobre un edificio y este fuere destruido por un incendio, ú otro caso fortuito, ó se cayere por vejes, el usufructuario no tendrá derecho de gozar ni del suelo ni de los materiales.

Pero si el usufructo se hallaba establecido sobre una heredad de la cual hacia parte el edificio, el usufructuario gozará del suelo y de los materiales.

496. Los derechos del uso y de la abitacion se establecen y pierden del mismo modo que el usufructo.

497. No se puede gozar de ellos sin dar previamente caucion y sin hacer estados è inventarios como en el usufructo.

498. El usuario y el que tiene un derecho de habitacion deben gozar de sus respectivos derechos como buenos padres de familia.

499. Los derechos de uso y de habitacion se reglan por el título que los ha establecido, y conforme à sus disposiciones reciben mas ó menos estencion.

500. Si el título no se esplica sobre la estencion de estos derechos, ellos son reglados del modo siguiente.

501. El que tiene el uso de los frutos da una heredad, solo puede escijir la parte que sea necesaria para sus necesidades, y las de su familia.

Tambien puede escijir un aumento, para las necesidades de los hijos que le han sobrevenido despues de la concesion del uso.

502. El usuario no puede ceder ni arrendar su derecho à otro.

503. El que tiene un derecho de habitacion en una casa, puede permanecer en ella con su familia, aun cuando no se hubiera casado en la época en que este derecho le fue concedido.

504. El derecho de habitacion se limita à lo que es necesario para la habitacion de aquel à quien este derecho ha sido concedido, y de su familia.

Del uso y de la habitacion

505. El derecho de habitacion no puede ser cedido ni arrendado.

506. Si el usuario consume todos los frutos del fundo, ó si ocupa la totalidad de la cosa, está sujeto à los gastos del cultivo, à las reparaciones de conservacion y al pago de las contribuciones como el usufructuario.

Si solo toma una parte de los frutos, ò no ocupa mas que una parte de la casa, él contribuye à prorrata de lo que goza.

#### TÍTULO CUARTO.

##### De las servidumbres.

507. Una servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de otra heredad, perteneciente à distinto propietario.

508. La servidumbre no establece alguna preeminencia de una heredad sobre otra.

509. La servidumbre trae su origen, ò de la situacion natural de los lugares, ò de las obligaciones impuestas por la ley, ó de las convenciones celebradas entre los propietarios.

510. Las heredades inferiores están sujetas à las que están mas elevadas, para recibir las aguas que corren de ellas naturalmente, sin cooperacion de la mano del hombre.

El propietario de la heredad inferior no puede levantar diques que impidan el curso de dichas aguas, à menos que se dirijan à hacerles variar de direccion, sin perjuicio de la heredad superior.

El propietario de la heredad superior no puede hacer cosa alguna que agrave la servidumbre de la heredad inferior.

511. El que tiene una fuente ó manantial de agua en su heredad, puede usar de ella à su voluntad, salvo el derecho que el propietario de la heredad inferior pueda haber adquirido por título ò por prescripcion.

512. La prescripcion en este caso no puede adquirirse, sino por un goze no interrumpido por el tiempo de veinte años contados desde el momento en que el pro-

Servidumbres que se derivan de la situacion de los lugares.