

## TITULO CUARTO.

## DE LA POSESIÓN.

Art. 822. Posesión es la tenencia de una cosa ó el goce de un derecho por nosotros mismos ó por otro en nuestro nombre.

Art. 823. La posesión, como medio de adquirir, es de buena ó de mala fe.

Art. 824. Son capaces de poseer los que lo son de adquirir.

Los incapacitados, conforme á derecho, poseen por medio de sus legítimos representantes.

Art. 825. El poseedor tiene á su favor la presunción de poseer por sí mismo.

Art. 826. El que posee en nombre de otro, no es poseedor en derecho.

Art. 827. Se presume que el que comenzó á poseer en nombre de otro, continúa poseyendo con igual carácter.

Art. 828. La posesión da al que la tiene, presunción de propietario, para todos los efectos legales.

Art. 829. El poseedor actual, que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene á su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

Art. 830. Es poseedor de buena fe el que tiene ó fundadamente cree tener título bastante para transferir el dominio.

Art. 831. Lo es también el que ignora los vicios del título. La ignorancia se presume en este caso.

Art. 832. Es poseedor de mala fe el que posee, sabiendo que no tiene título; el que sin fundamento cree que lo tiene, y el que sabe que el título es insuficiente ó vicioso.

Art. 833. El poseedor tiene á su favor la presunción de poseer de buena fe, salvo lo dispuesto en el art. 861.

Art. 834. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida.

Art. 835. La buena fe se interrumpe por los mismos medios que la prescripción, conforme á lo que se previene en el art. 1117.

Art. 836. Por la suspensión de la buena fe el poseedor no pierde el derecho de percibir los frutos, sino en los casos expresamente determinados en las leyes: pero queda obligado á devolver los que desde entonces haya percibido, ó su precio, si por sentencia irrevocable se declara que poseyó de mala fe.

Art. 837. Se entienden percibidos los frutos naturales ó industriales desde que se alzan ó separan. Los frutos civiles se producen día por día, y pertenecen al poseedor en esta proporción, luego que son debidos, aunque no los haya recibido.

Art. 838. El poseedor de buena fe tiene derecho al abono de los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales é industriales, que no hace suyos por estar aún pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión.

Art. 839. Tiene también derecho al interés legal del importe de los gastos desde el día en que respectivamente se hayan hecho, hasta aquel en que se verifique el pago.

Art. 840. El poseedor de mala fe, siempre que haya adquirido la tenencia por robo, está obligado á restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable del mismo poseedor en el cultivo ordinario de la finca.

Art. 841. El poseedor de mala fe, que haya adquirido la tenencia por título translativo de dominio, sólo estará obligado á restituir los frutos que haya percibido; y no tendrá responsabilidad alguna por los que la finca ó la cosa hubieran debido producir, si no es que haya adquirido á sabiendas la cosa enajenada por fuerza ó miedo, ó contra las prescripciones de este Código; pues en estos casos el poseedor de mala fe se considerará igual al que adquiere la cosa por robo.

Art. 842. A todo poseedor deben abonarse los gastos

necesarios; pero sólo el de buena fe tiene derecho de retener la cosa mientras se hace el pago.

Art. 843. Los gastos útiles deben abonarse al poseedor de buena fe, quien tiene también derecho de retener la cosa mientras se hace el pago.

Art. 844. El poseedor de mala fe puede retirar las mejoras útiles si el dueño no se las paga y pueden separarse sin detrimento de la cosa mejorada.

Art. 845. Los gastos voluntarios no son abonables á ningún poseedor, pero el de buena fe puede retirar esas mejoras, si no se causa detrimento á la cosa mejorada, ó reparando el que se cause, á juicio de peritos.

Art. 846. Son gastos necesarios los que están prescritos por la ley, y aquellos sin los que la cosa se pierde ó desmejora.

Art. 847. Son gastos útiles aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el precio ó producto de la cosa.

Art. 848. Son gastos voluntarios los que sirven sólo al ornato de la cosa, ó al placer ó comodidad del poseedor.

Art. 849. El poseedor debe justificar el importe de los gastos á que tenga derecho: en caso de duda, se tasarán aquellos por medio de peritos.

Art. 850. Cuando el poseedor hubiere de ser indemnizado por gastos, y haya percibido algunos frutos á que no tenía derecho, habrá lugar á compensación.

Art. 851. Las mejoras ó aumentos de valor provenientes de la naturaleza ó del tiempo, pertenecen siempre al propietario.

Art. 852. El poseedor de buena fe no responde del deterioro ó pérdida de la cosa poseída, aunque hayan ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que él mismo haya obtenido de la pérdida ó deterioro.

Art. 853. El poseedor de mala fe responde de toda pérdida ó deterioro que haya sobrevenido por su culpa ó por caso fortuito, á no ser que pruebe que éste se había verificado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño.

Art. 854. Tampoco responde de la pérdida sobrevenida natural é inevitablemente por el solo curso del tiempo.

Art. 855. La posesión se pierde:

I. Por abandono de ella:

II. Por cesión á título oneroso ó gratuito:

III. Por la destrucción ó pérdida de la cosa, ó por quedar ésta fuera del comercio.

Art. 856. Se pierde también la posesión cuando otro posee la cosa por más de un año, que se contará desde el día en que comenzó públicamente la nueva posesión, ó desde aquel en que llegó á noticia del que antes la tenía, si comenzó ocultamente.

Art. 857. El poseedor tiene derecho de ser mantenido en su posesión siempre que fuere perturbado en ella.

Art. 858. El poseedor tiene derecho de ser restituído á su posesión, si lo requiere dentro de un año contado conforme á lo dispuesto en el art. 856.

Art. 859. Si la posesión es de menos de un año, nadie puede ser mantenido, ni restituído judicialmente, sino contra aquellos cuya posesión no sea mejor.

Art. 860. Es mejor que cualquiera otra la posesión acreditada con título legítimo: á falta de éste ó siendo iguales los títulos, prefiere la más antigua: si fueren dudosas ambas posesiones, la cosa que se litigue se pondrá en depósito.

Art. 861. Se presume siempre de mala fe al que despoja á otro violentamente de la posesión en que se halla.

Art. 862. Se reputa como nunca perturbado ó despojado al que judicialmente fué mantenido en la posesión ó restituído á ella.

Art. 863. El que legalmente ha sido mantenido en la posesión ó restituído á ella, tiene derecho de ser indemnizado de los perjuicios que se le hayan seguido.

Art. 864. En los casos comprendidos en los arts. 825, 827, 828, 829, 831, 833 y 861, la presunción subsistirá mientras no se pruebe lo contrario.

## TITULO QUINTO.

DEL USUFRUCTO, DEL USO Y DE LA HABITACIÓN.

## CAPITULO I.

*Del usufructo en general.*

Art. 865. El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni substancia.

Art. 866. El usufructo se constituye por la ley, por acto entre vivos ó última voluntad, y por la prescripción.

Art. 867. Puede constituirse el usufructo á favor de una ó muchas personas, simultánea ó sucesivamente.

Art. 868. 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 las demás.

Art. 869. 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. 870. Las corporaciones civiles que no pueden adquirir ó administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

Art. 871. El usufructo puede constituirse desde ó hasta cierto día, puramente y bajo condición.

Art. 872. Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

Art. 873. Los acreedores del usufructuario pueden embargar los productos del usufructo, y oponerse á toda cesión ó renuncia de éste, siempre que se haga en fraude de sus derechos.

Art. 874. Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario, se arreglan en todo caso por el título constitutivo del usufructo.

## CAPITULO II.

*De los derechos del usufructuario.*

Art. 875. 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. 876. El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados.

Art. 877. Los frutos naturales ó industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecerán 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. 878. Los frutos civiles pertenecen al usufructuario á proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados.

Art. 879. 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 descubriere y denunciare mina durante el usufructo, la hará enteramente suya, previa indemnización del terreno y conforme á las Ordenanzas de minas.

Art. 880. Si fuere un tercero ó el mismo propietario el que descubriere ó denunciare la mina, el pago de la indemnización del terreno se hará al usufructuario con

arreglo á lo dispuesto para el caso de invención de un tesoro, en el art. 768.

Art. 881. Igualmente corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por acepción, y el goce de las servidumbres que tengan á su favor; y generalmente los otros derechos inherentes á las minas.

Art. 882. El usufructuario no puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada; arrendarla á otro, enajenar, arrendar y gravar el ejercicio de su derecho de usufructo, aunque sea á título gratuito; pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario, terminará con el usufructo.

Art. 883. El usufructuario no puede constituir servidumbres perpetuas sobre la finca que usufructúa: las que constituya legalmente cesarán al terminar el usufructo.

Art. 884. Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos á réditos, el usufructuario sólo hace suyos éstos y no aquellos; y aun cuando el capital se redima, debe volverse á imponer á satisfacción del usufructuario y propietario.

Art. 885. 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 hallan destinadas; y sólo 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. 886. El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos de que éste sea susceptible, según su naturaleza.

Art. 887. 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. 888. En los demás casos, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie, como no sea para reponer ó reparar alguna de las cosas usufructuadas; y en este

caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.

Art. 889. El usufructuario puede usar de los viveros, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del país.

Art. 890. 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. 891. El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos con la condición de que se conserve el usufructo, y no de otro modo.

Art. 892. El usufructuario goza del derecho del tanto

### CAPITULO III.

#### *De las obligaciones del usufructuario.*

Art. 893. 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 usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia; salvo lo dispuesto en el art. 381.

Art. 894. 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. 895. El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar.

Art. 896. Si el usufructo fué constituido por contrato, y el que contrató quedare de propietario y no exigiere en el contrato la fianza, no estará obligado el usufruc-

tuario á darla, pero si quedare de propietario un tercero, éste podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.

Art. 897. 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 art. 932, y percibiendo la retribución que en él se le concede.

Art. 898. 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. 899. En los casos señalados por el art. 882, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa ó negligencia de la persona que le substituya.

Art. 900. Si el usufructo se constituye sobre ganados, el usufructuario está obligado á reemplazar con las crías las cabezas que falten por cualquiera causa.

Art. 901. 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. 902. Si el rebaño perece en parte y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda.

Art. 903. El usufructuario de árboles frutales está obligado á la replantación de los pies muertos naturalmente.

Art. 904. 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. 905. El usufructuario no está obligado á hacer dichas reparaciones, si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco y deterioro grave de la cosa, anterior á la constitución del usufructo.

Art. 906. 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. 907. El propietario, en el caso del art. 905, tampoco está obligado á hacer las reparaciones; y si las hace, no tiene derecho de exigir indemnización.

Art. 908. 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. 909. 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. 910. 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. 911. 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.

Art. 912. 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 éste 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. 913. Si el usufructuario hace el pago de la cantidad no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que recibe.

Art. 914. El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pensión de alimentos.

Art. 915. El que por el mismo título adquiera una parte alcuota, pagará el legado ó la pensión en proporción á su cuota.

Art. 916. El usufructuario particular de una finca hi-

potecada, no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.

Art. 917. 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.

Art. 918. 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 extinguir el usufructo.

Art. 919. 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 aquél debía satisfacer, según la regla establecida en dicho artículo.

Art. 920. Si el propietario hiciere la anticipación por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero, según la regla establecida en el art. 912.

Art. 921. 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. 922. 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 gratuito.

Art. 923. 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 más de lo que produce el usufructo.

Art. 924. Si el usufructuario, sin citación del propietario, ó éste sin la de aquel, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado, y la adversa no le perjudica.

## CAPITULO IV.

### *De los modos de extinguirse el usufructo.*

Art. 925. 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 demás subsistirá el usufructo:

V. Por prescripción, conforme á lo prevenido respecto á 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. 926. El usufructo constituido á favor de sociedades que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará treinta años; cesando antes, en el caso de que se disuelvan dichas sociedades.

Art. 927. 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. 928. Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, ó por vejez, ó por algún 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 sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

Art. 929. Si el edificio es reconstruido por el dueño ó por el usufructuario, se estará á lo dispuesto en los arts. 906, 907, 908 y 909.

Art. 930. El impedimento temporal por caso fortuito ó fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario.

Art. 931. El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa.

Art. 932. 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 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. 933. 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 éstos, que sólo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el art. 877.

## CAPITULO V.

### *Del uso y de la habitación.*

Art. 934. 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. 935. Las disposiciones de los art. 877, 893 y 921 á 932, son aplicables á los derechos de uso y habitación.

Art. 936. 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 ésta se aumente.

Art. 937. El que tiene derecho de habitación, puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de las demás partes del edificio ni coger los frutos de él. Puede, además, recibir á otras personas en su compañía.

Art. 938. El usuario y el que tiene el derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho á otro; ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Art. 939. El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

Art. 940. 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 sólo consume parte de los frutos, ó el segundo ocupa sólo 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. 941. 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.