

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 crías 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 alícuota, 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 alícuota 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 más 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 demás 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

predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera.

Art. 909. Las servidumbres provienen de contrato ó última voluntad de los propietarios, y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripción.

Art. 910. Todo propietario tiene derecho de cerrar y cercar su propiedad en todo ó en parte, á su costa, del modo que lo estime conveniente; salvas las servidumbres de uso público ó particular, que debiere por justo título, incluso el de la prescripción.

Capítulo II.

De las servidumbres legales en general.

Art. 911. Servidumbre legal es la que existe sin necesidad de convenio ni prescripción, y que como consecuencia natural de la respectiva posición de los predios, reconoce la ley, ya en utilidad pública ó comunal, ya en beneficio de los particulares.

Art. 912. Lo dispuesto en el capítulo XI de este título, con excepción de los artículos 992 y 995, es aplicable á las servidumbres legales en todos los casos en que respecto de ellas no esté establecido algun precepto especial.

Capítulo III.

De la servidumbre legal de aguas.

Art. 913. Los predios inferiores están sujetos á reci-

bir las aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, caen de los superiores; así como la piedra ó tierra que arrastran en su curso.

Art. 914. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan dicha servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.

Art. 915. El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, ó en que por la variación del curso de esta sea necesario construir nuevas, está obligado, á su elección, ó á hacer las reparaciones ó construcciones, ó á tolerar que sin mas perjuicio suyo que el indispensable, las hagan á costa propia los dueños de los predios que experimenten ó esten inminentemente espuestos á experimentar daño; á menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras.

Art. 916. Lo dispuesto en el artículo anterior, es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algun predio de las materias cuya acumulación ó caída impide el curso del agua con daño ó peligro de tercero.

Art. 917. Todos los propietarios que participan del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados á contribuir al gasto de su ejecución, en proporción á su interés y á juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos.

Art. 918. Si en un predio hay aguas sobrantes que pasen á predio ageno, puede adquirirse la propiedad de ellas por el dueño del fundo que las recibe, por el transcurso de diez años, que se contarán desde que el dueño de dicho predio haya construido obras destinadas á facilitar la caída ó el curso de las aguas.

Art. 919. Lo dispuesto en el artículo anterior, no priva al dueño de la fuente, aljibe ó presa de la facultad de sacar todo el aprovechamiento posible de sus aguas, dentro de los límites de su propiedad.

Art. 920. La propiedad que sobre las aguas perte-