

hubiere presentado reclamación alguna, ó cuando judicialmente hubiere sido declarada abandonada la cosa. Si se presentare alguno reclamando la cosa raíz denunciada como abandonada, la autoridad política dará á conocer al denunciante la reclamación, y si éste insistiere en su denuncia, se remitirán todos los datos del caso al juez competente ante quien el denunciante probará en juicio contradictorio con el reclamante el hecho de estar abandonada la cosa. Si no lo probare, será condenado al pago de las costas, daños y perjuicios.

**Art. 724.** Todas las diligencias que en estos casos practique la autoridad política, serán gratuitas.

**Art. 725.** El dueño, y en su caso la hacienda pública, pagarán el honorario de los peritos, la inserción de los avisos en los periódicos, la manutención de los animales, el sueldo del depositario de cosas inmuebles, los demás gastos que sean necesarios para la conservación de la cosa y los que puedan causarse en las cuestiones judiciales, salvo lo dispuesto en el artículo 723.

**Art. 726.** Todas las ventas se harán en almonda pública.

**Art. 727.** El que se apodere de una cosa mueble ó inmueble sin cumplir con lo prevenido en los artículos 710 y 722, pagará una multa de cinco á cincuenta pesos, sin perjuicio de las penas que merezca como detentador (1).

**Art. 728.** La ocupación de las embarcaciones de su carga y de los objetos que el mar arroja á las playas, ó que se recogen en alta mar, se rige por el Código de Comercio.

(1) Las penas correspondientes al detentador, de las que habla este artículo, son las impuestas en el 378, fracciones I y III, y 379 del Código Penal, cuyo texto queda transcrito en las dos notas anteriores.

## TÍTULO TERCERO

### DE LA PROPIEDAD

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### *De la propiedad en general.*

**Art. 729.** La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

**Art. 730.** La propiedad es inviolable; no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización (1).

**Art. 731.** El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo, podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones ó excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción á lo dispuesto en

(1) El artículo 27 de la Constitución, transcrito en la nota de la página 127, fija substancialmente los requisitos para que se pueda expropiar á alguno. La expropiación, por lo que toca á las materias que están bajo la jurisdicción federal, es de derecho federal; mas por lo que toca á las que están bajo la jurisdicción de las Entidades Federativas, debe ser regida por el derecho interior de éstas. Por eso, los Estados de Morelos, San Luis Potosí, Hidalgo, Oaxaca, Nuevo León, Aguascalientes, Chihuahua, Chiapas, Veracruz, Querétaro, Puebla, Campeche, Yucatán, Michoacán, Sinaloa, Tlaxcala, Tabasco, México, Jalisco, Zacatecas, Guerrero, Colima y Sonora, lo mismo que el Distrito y Territorios Federales, tienen en su derecho interior leyes de expropiación.

Forman todas estas un ramo aparte de la legislación, digno de especial estudio.



la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía.

**Art. 732.** Todo propietario tiene derecho de pedir al que lo sea de las heredades contiguas, el apeo, deslinde ó amojonamiento de las que respectivamente le pertenecen, si antes no se ha hecho el deslinde ó si se ha borrado el lindero por el tiempo.

**Art. 733.** Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados á conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa ó por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

**Art. 734.** Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división y los participantes no se convienen en que sea adjudicada á alguno de ellos, se procederá á su venta y á la repartición de su precio entre los interesados.

**Art. 735.** La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que para su venta exigen los artículos 2.921 y 2.924.

## CAPÍTULO II

### *De la apropiación de los animales.*

**Art. 736.** Los animales sin marca ajena que se encuentren en las tierras ó propiedades, se presumen propios del dueño de éstas mientras no se pruebe lo contrario, á no ser que el propietario de las tierras no tenga cría de la raza á que los animales pertenezcan.

**Art. 737.** Los animales sin marca que se encuentren en tierras de propiedad particular que exploten en común varios, se presumen del dueño de la cría de la misma especie y de la misma raza en ellas establecidas, mientras no se pruebe lo con-

trario. Si dos ó más fueren dueños de cría de la misma especie y raza, mientras no haya prueba de que los animales pertenecen á alguno de ellos, se reputarán de propiedad común.

**Art. 738.** El derecho de caza y el de apropiarse los productos de ésta, son enteramente libres en terreno público.

**Art. 739.** En terreno de propiedad particular no puede ejercitarse el derecho á que se refiere el artículo anterior, ya sea comenzando en él la caza, ya continuando la comenzada en terreno público, sino con permiso del dueño.

**Art. 740.** El ejercicio del derecho de cazar se regirá por los reglamentos de policía y por las siguientes bases.

**Art. 741.** El cazador se hace dueño del animal que caza, por el acto de apoderarse de él, salvo lo dispuesto en el artículo 743.

**Art. 742.** Se considera cogido el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venatorio, y también el que está preso en sus redes.

**Art. 743.** Si la pieza herida muriese en terreno ajeno, el propietario, ó quien le represente deberá entregarla al cazador ó permitir que entre á buscarla.

**Art. 744.** El propietario que infrinja el artículo anterior; pagará el valor de la pieza, y el cazador perderá ésta si entra á buscarla sin permiso de aquél.

**Art. 745.** En todo caso es responsable el cazador de los daños que cause.

**Art. 746.** Cuando haya más de un cazador, serán todos responsables solidariamente.

**Art. 747.** El hecho de entrar los perros de caza en terreno ajeno, independientemente de la voluntad del cazador, sólo obliga á éste á la mera reparación de los daños causados.

**Art. 748.** La acción para pedir la reparación,



prescribe á los treinta días contados desde aquél en que se causó el daño.

**Art. 749.** Es lícito á los labradores destruir en cualquier tiempo los animales bravíos que perjudiquen sus sementeras y plantaciones.

**Art. 750.** El mismo derecho tienen respecto á las aves domésticas, en los campos en que hubiere tierras sembradas de cereales ú otros frutos pendientes á que pudieren perjudicar aquellas aves.

**Art. 751.** Se prohíbe absolutamente destruir en predios ajenos los nidos, huevos y crías de aves de cualquier especie.

**Art. 752.** La pesca y el buceo de perlas son enteramente libres en las aguas públicas y de uso común, salvo lo que dispongan los reglamentos administrativos.

**Art. 753.** El derecho de pesca en aguas particulares pertenece exclusivamente á los dueños de los predios en que aquéllas corren.

**Art. 754.** Es lícito á cualquiera apropiarse los animales bravíos, conforme á los reglamentos de policía.

**Art. 755.** Es lícito á cualquiera apropiarse los enjambres que no hayan sido encerrados en colmenas, ó que habiéndolo estado, las han abandonado.

**Art. 756.** No se entiende que las abejas han abandonado la colmena, cuando se han posado en predio propio del dueño, ó éste las persigue llevándolas á la vista.

**Art. 757.** Los animales feroces que se escapan del encierro en que los tengan sus dueños, podrán ser destruídos ú ocupados por cualquiera.

**Art. 758.** La ocupación de los animales domésticos se rige por las disposiciones contenidas en el título de los bienes mostrencos.

### CAPÍTULO III

#### *De los tesoros.*

**Art. 759.** El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad.

**Art. 760.** Si el sitio fuere de propiedad pública ó perteneciere á alguna persona particular que no sea el mismo descubridor, se aplicará á éste una mitad del tesoro y la otra al propietario del sitio.

**Art. 761.** Cuando los objetos descubiertos fueren interesantes para las ciencias ó para las artes, se aplicarán á la Nación por su justo precio, el cual se distribuirá conforme á lo dispuesto en los artículos 759 y 760.

**Art. 762.** Para que el que descubra un tesoro en suelo ajeno goce el derecho que va declarado, es necesario que el descubrimiento sea casual.

**Art. 763.** Nadie de propia autoridad puede, en terreno ó edificio ajeno, hacer excavación, horadación ú obra alguna para buscar un tesoro.

**Art. 764.** El tesoro que se descubriere en terreno ajeno por obras practicadas sin consentimiento de su dueño, pertenece íntegramente á éste.

**Art. 765.** El que, sin consentimiento del dueño, hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, estará obligado en todo caso á pagar los daños y perjuicios, y además á reponer á su costa las cosas en su primer estado; perderá también el derecho de inquilinato, si lo tuviere en el fundo, aunque no esté fenecido el término del arrendamiento, cuando así lo pidiere el dueño.

**Art. 766.** Si el tesoro se buscare con consentimiento del dueño del fundo, se observarán las estipulaciones que se hubieren hecho para la distribución; y si no las hubiere, los gastos y lo descubierto se distribuirán por mitad.



**Art. 767.** Cuando uno tuviere la propiedad y otro el usufructo de una finca en que se haya encontrado un tesoro, si el que lo encontró fué el mismo usufructuario, la parte que le corresponda se determinará según las reglas que quedan establecidas para el descubridor extraño. Si el descubridor no es el dueño, ni el usufructuario, el tesoro se repartirá entre el dueño y el descubridor, con exclusión del usufructuario, observándose en este caso lo dispuesto en los artículos 764, 765 y 766.

**Art. 768.** Si el propietario mismo encuentra el tesoro en la finca ó terreno cuyo usufructo pertenece á otra persona, no tendrá ésta parte alguna en el tesoro, pero sí derecho de exigir del propietario una indemnización por los daños y perjuicios que le origine la interrupción del usufructo en la parte ocupada ó demolida para buscar el tesoro: la indemnización se pagará aun cuando no se haya encontrado el tesoro.

**Art. 769.** Para los efectos de los artículos que preceden, se entiende por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas ú otros objetos preciosos, cuya legítima procedencia no conste. Nunca un tesoro se considerará como fruto de una finca.

**Art. 770.** Si el tesoro es encontrado en terreno dado en enfiteusis, el enfiteuta será considerado como usufructuario para los efectos de los artículos que preceden.

#### CAPÍTULO IV

##### *De las minas.*

**Art. 771.** El denunció, la adjudicación, el laboreo y todo lo concerniente á minas, se rige por la

ordenanza especial de minería y demás leyes relativas (1).

#### CAPÍTULO V

##### *De los montes, pastos y arboledas.*

**Art. 772.** Todo lo relativo al corte de maderas y conservación de los montes, pastos y arboledas, se rige por ordenanzas especiales (2).

#### CAPÍTULO VI

##### *Del derecho de accesión.*

**Art. 773.** La propiedad de los bienes da derecho á todo lo que ellos producen, ó se les une ó incorpora natural ó artificialmente. Este derecho se llama de accesión.

**Art. 774.** En virtud de él pertenecen al propietario:

- I. Los frutos naturales;
- II. Los frutos industriales;
- III. Los frutos civiles;

**Art. 775.** Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías, pieles y demás productos de los animales.

(1) El derecho minero forma un ramo especial; y la casa Herrero Hermanos, Sucesores, le tiene consagrado un tomo en su *Colección de Códigos y Leyes Federales*.

(2) El «Reglamento para la explotación de los bosques y terrenos baldíos y nacionales», expedido en 1.º de Octubre de 1894, y algunas otras disposiciones relativas, como las circulares de 12 y 20 de Junio de 1894, se hallan en las páginas de 51 á 79, 80, 82 y 83 de la colección citada en la nota de la página 129.



**Art. 776.** Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre y no al del padre, salvo convenio anterior en contrario.

**Art. 777.** Son frutos industriales los que producen las heredades ó fincas de cualquiera especie, á beneficio del cultivo ó trabajo.

**Art. 778.** No se reputan frutos naturales ó industriales sino desde que están manifiestos ó nacidos.

**Art. 779.** Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre aunque no hayan nacido.

**Art. 780.** Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad ó por la ley.

**Art. 781.** Todo lo que se une ó se incorpora á una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado ó mejorado en terreno ó finca de ajena propiedad, pertenece al dueño del terreno ó finca con sujeción á lo que se dispone en los artículos siguientes.

**Art. 782.** Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y á su costa, mientras no se prueba lo contrario.

**Art. 783.** El propietario de árbol ó arbusto contiguo al predio de otro, tiene derecho de exigir de éste que le permita hacer la recolección de los frutos que no se puedan recoger de su lado, siempre que no se haya usado ó no se use del derecho que conceden los artículos 1.019 y 1.020: pero el dueño del árbol ó arbusto es responsable de cualquier daño que cause con motivo de la recolección.

**Art. 784.** Los frutos del árbol ó del arbusto com-

mún, y los gastos de su cultivo, serán repartidos por partes iguales entre los propietarios.

**Art. 785.** El que sembrare, plantare ó edificare en finca propia, con semillas, plantas ó materiales ajenos, adquiere la propiedad de unas y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso, y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fe.

**Art. 786.** El dueño de las semillas, plantas ó materiales, nunca tendrá derecho de pedir que se le devuelvan, destruyéndose la obra ó plantación: pero si las plantas no han echado raíces y pueden sacarse, el dueño de ellas tiene derecho de pedir que así se haga.

**Art. 787.** Cuando las semillas ó los materiales no estén aún aplicados á su objeto, ni confundidos con otros, pueden vindicarse por el dueño.

**Art. 788.** El dueño del terreno en que se edifica, sembrare ó plantare de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra ó plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 785, ó de obligar, al que edificó ó plantó, á pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta.

**Art. 789.** El que edifica, planta ó siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado ó sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa.

**Art. 790.** El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas á su estado primitivo á costa del edificador.

**Art. 791.** Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que edificar, sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia, y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme á lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.



**Art. 792.** Se entiende que haya mala fe de parte del edificador, plantador ó sembrador, cuando hace la edificación, plantación ó siembra, ó permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito.

**Art. 793.** Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que á su vista ó ciencia y conciencia se hicieren el edificio, la siembra ó la plantación.

**Art. 794.** Si los materiales, plantas ó semillas pertenecen á un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que concurren las dos circunstancias siguientes:

I. Que el que de mala fe empleó los materiales, plantas ó semillas, no tenga bienes con que responder de su valor;

II. Que lo edificado, plantado ó sembrado aproveche al dueño.

**Art. 795.** No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior, si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 790.

**Art. 796.** Pertenece á los dueños de las heredades confinantes con las riberas de los ríos, el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatina é insensiblemente por efecto de la corriente de las aguas.

**Art. 797.** Los dueños de las heredades confinantes con las lagunas ó estanques, no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan con las crecidas extraordinarias.

**Art. 798.** Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva hacia otro inferior, ó á la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro

de dos años contados desde el acaecimiento; pasado este plazo perderá su derecho de propiedad, á menos que el propietario del campo á que se unió la porción arrancada, no haya aún tomado posesión de ella.

**Art. 799.** Si la fuerza del río arranca solamente árboles, el propietario de ellos conserva el derecho de reclamarlos y llevarlos á su heredad en el mismo período de dos años; pero no puede usar los derechos de propietario de ellos en el campo ajeno en que se encuentren.

**Art. 800.** Cuando un río varía su curso, los dueños de los campos ó heredades nuevamente cubiertos por las aguas, pierden el espacio que ocupa el río; y los propietarios ribereños del álveo abandonado adquieren la parte que queda á su frente, hasta la mitad del álveo ó cauce del río.

**Art. 801.** Las islas que se formen en los mares adyacentes á las costas del territorio de la Baja California, son del dominio público, y ninguno puede adquirir propiedad en ellas sino por concesión del Gobierno.

**Art. 802.** Lo dispuesto en el artículo anterior es también aplicable á las islas que se formen en los ríos navegables, y aun en los flotables, que son aquellos en que se navega por sirga ó balsas.

**Art. 803.** Las islas que se forman en los ríos no navegables ó flotables, pertenecen á los propietarios de ambas riberas, proporcionalmente á la extensión del frente de cada heredad, á lo largo del río, tirando una línea divisoria por medio del álveo.

**Art. 804.** Cuando la corriente del río se divide en dos brazos ó ramales, dejando aislada una heredad ó parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, aunque el río dividido sea navegable.

**Art. 805.** Cuando dos cosas muebles, pertenecientes á dos dueños distintos, se unen de tal ma-



nera que vienen á formar una sola, sin que inter venga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, pagando su valor.

**Art. 806.** Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor.

**Art. 807.** Si no pudiese hacerse la calificación conforme á la regla establecida en el artículo que precede, se reputará principal el objeto cuyo uso perfección ó adorno se haya conseguido por la unión del otro.

**Art. 808.** En la pintura, escultura y bordado, en los escritos, impresos, grabados, litografías, fototrabados, oleografías, cromolitografías, y en las demás obras obtenidas por otros procedimientos análogos á los anteriores, se estima por accesorio la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel, el pergamino.

**Art. 809.** Cuando las cosas unidas puedan separarse sin detrimento, y subsistir independientemente, los dueños respectivos pueden exigir la separación.

**Art. 810.** Cuando las cosas no pueden separarse sin que la que se reputa accesoria sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también derecho á pedir la separación; pero quedará obligado á indemnizar al dueño de la accesoria, siempre que éste haya procedido de buena fe.

**Art. 811.** Cuando el dueño de la cosa accesorias es el que ha hecho la incorporación, la pierde si la obra de mala fe; y está además obligado á indemnizar al propietario de los perjuicios que se hayan seguido de la incorporación.

**Art. 812.** Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho á que aquél le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios; ó que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal.

**Art. 813.** Si la incorporación se hace por los dueños, á vista ó ciencia y paciencia del otro, y sin que éste se oponga, los derechos respectivos se arreglarán conforme á lo dispuesto en los artículos 805, 806, 807 y 808.

**Art. 814.** Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento, tenga derecho á indemnización, podrá exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie, en valor y en todas sus circunstancias á la empleada; ó bien en el precio de ella fijado por peritos.

**Art. 815.** Si se mezclan dos cosas de igual ó diferente especie, por voluntad de sus dueños ó por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional á la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas ó confundidas.

**Art. 816.** Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan ó confunden dos cosas de igual ó diferente especie, los derechos de los propietarios se arreglarán por lo dispuesto en el artículo anterior; á no ser que el dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento, prefiera la indemnización de daños y perjuicios.

**Art. 817.** El que de mala fe hace la mezcla ó confusión, pierde la cosa mezclada ó confundida, que fuere de su propiedad, y queda además obligado á la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa ó cosas con que hizo la mezcla.

**Art. 818.** El que de buena fe empleó materia ajena, en todo ó en parte, para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de ésta exceda en precio á la materia, cuyo valor indemnizará al dueño.

**Art. 819.** Cuando el mérito artístico de la obra sea inferior en precio á la materia, el dueño de ésta hará suya la nueva especie, y tendrá derecho



además para reclamar indemnización de daños y perjuicios; descontándose del monto de éstos el valor de la obra á tasación de peritos.

**Art. 820.** Si la especificación se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene el derecho de quedarse con la obra, sin pagar nada al que la hizo, ó de exigir de éste que le pague el valor de la materia y le indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido.

**Art. 821.** La mala fe en los casos de mezcla ó confusión se calificará conforme á lo dispuesto en los artículos 792 y 793.

## TÍTULO 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 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 propietarios 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 artículo 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 artículo 1.117.

**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 alcanzan 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 ó industriales, que no hace suyos por estar aún pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión.

**Art. 839.** Tiene también derecho al interés le-



gal 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 traslativo 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 hubieren debido producir, si no es que haya adquirido á sabiéndose 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; pero 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, en 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 aquéllos 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 habría verificado aunque la cosa hubiera 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 artículo 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 que se litigüé 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 al 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 artículos 825, 827, 828, 829, 831, 833 y 861, la presunción subsistirá mientras no se pruebe lo contrario.

## TÍTULO QUINTO

### DEL USUFRUCTO, DEL USO Y DE LA HABITACIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### *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 constituído 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.

#### CAPÍTULO 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 artículo 768.

**Art. 881.** 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. 882.** El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada; arrendarla á otro, enajenar, arrendar y agravar 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. 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 aquéllos; 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 fuera tallar 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 usufruc-



tuadas, y en este caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.

**Art. 889.** El usufructuario puede usar de los frutos veros 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 retribuir las, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo.

**Art. 891.** El propietario de bienes en que otra persona 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 de tanteo.

### CAPÍTULO 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 hallan 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, si se extinguiere el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 381.

**Art. 894.** El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar 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 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. 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 artículo 932 y percibiendo la retribución que en el se 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 artículo 882, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa ó negligencia de la persona que le sustituya.

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

**Art. 901.** Si el ganado en que se constituyó el usufructo perece 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