

TITULO QUINTO

Del usufructo, del uso y de la habitación

CAPITULO I

Del usufructo en general

ARTÍCULO 980. El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

El término proviene de los vocablos *usus*, uso, y *fructus*, que significa fruto: literalmente, significa la facultad de aprovechar una cosa ajena con todas las ventajas que ésta produce. Este usufructo, es, ante todo, un derecho real y temporal, características que destacan visiblemente la definición propuesta por el código. Como derecho real, es un desmembramiento del derecho —mucho más amplio— de propiedad. La característica esencial de temporalidad se expresa en la imposibilidad de constituir usufructos perpetuos. Por lo general, es vitalicio y siendo un acto celebrado en atención a la persona (*intuitu personae*) se extingue con la muerte del usufructuario, salvo el caso del usufructo constituido en forma sucesiva (aa. 982 y 984).

Falta en el concepto dado por el legislador la característica esencial de no alterar la forma ni la substancia de la cosa.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 981. El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

En realidad, el usufructo puede constituirse en formas distintas. Cuando se habla del origen legal, se alude a la previsión del a. 430 para constituir el usufructo a favor de los padres por la mitad de los bienes que adquiere el hijo sujeto a patria potestad por cualquier título que sea distinto a su trabajo. Cuando se constituye por la voluntad del hombre, puede tener su origen en un contrato o en acto *mortis causa*. La primera es, con mucho, la forma más frecuente, y puede pactarse en forma directa y exclusiva, pero es mucho más común hacerlo al transmitir el dominio, reservándose entonces, en una simple cláusula, el usufructo sobre la cosa enajenada. Se dispone del derecho en virtud de disposición testamentaria, cuando p. e., se deja a los legatarios la nuda propiedad y a los herederos el usufructo, o a la inversa.

Por último, puede constituirse por prescripción. Este caso se presenta cuando el título original de usufructuario resulta ser insuficiente, pero es obvio que su importancia práctica es escasa.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 982. Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente.

No hay obstáculos jurídicos para hacer recaer el derecho de usufructo en varias personas a la vez, o bien, rebasando la limitación impuesta en el a. 980, constituirlo en favor de varias personas en forma sucesiva de modo que, a la muerte del primer usufructuario, el derecho se transmita automáticamente a un segundo. Si se constituye por testamento debe observarse lo que dispone el a. 1479.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 983. Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

La disposición en cita excluye naturalmente la constitución del usufructo por vía legal y por prescripción, porque aquí no cabe la convención voluntaria de los otorgantes en el sentido previsto. El juego de la voluntad del propietario puede asimismo disponer diversos plazos de constitución del derecho. Aquí pueden surgir dos situaciones diversas: que vencido el derecho de uno de los usufructuarios, su parte retorne al nudo propietario o bien, que acrezca el derecho de los restantes.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 984. 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.

Es éste un caso claro de excepción a la regla general contenida en el 1038, fr. 1, que percibe que el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario, porque aquí se transmite a otras personas, siempre que hayan nacido al momento de la constitución del derecho. Véase a. 982.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 985. El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.

Este artículo prevé diversas modalidades del usufructo que comprende desde aquel que se constituye en forma pura y sin condición alguna hasta aquel que

dispone la necesaria realización de algún hecho, como en el caso de alguna condición suspensiva o resolutoria. También la doctrina distingue un usufructo de carácter vitalicio, que supone la regla general, y un usufructo a cierto plazo. Véanse aa. 1364 y 1366.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 986. Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

No existe realmente una razón clara que revele la preferencia del legislador por el usufructo de carácter vitalicio. Ver aa. 1469 y 1470.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 987. Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo.

He aquí un precepto que reitera la vigencia de la autonomía volitiva en los negocios civiles, pero es claro que ello sólo se refiere a la constitución del derecho por las vías contractual y testamentaria.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 988. Las corporaciones que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

Suponiendo el derecho de usufructo una disposición real sobre el objeto, y una desmembración del derecho de propiedad, es claro que no puede asimismo trascender los límites asignados a éste, como en el caso de las personas morales que no pueden adquirir, poseer ni administrar bienes raíces.

J.A.M.G.

CAPITULO II

De los derechos del usufructuario

ARTÍCULO 989. El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.

Este precepto no es más que una aplicación del principio general que dispone el llamamiento a juicio de toda parte interesada, de modo que el usufructuario podrá ejercitar y responder todo tipo de acciones judiciales que involucren el derecho asumido.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 990. El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

Ha quedado ya claro en los aa. 888, 890 y 983 la naturaleza y el carácter de los frutos naturales, industriales y civiles, y este artículo enmarca precisamente el objetivo esencial del derecho que permitiendo enteramente la explotación de la cosa, conserva no obstante intacta la heredad originaria.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 991. Los frutos naturales o 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 u otros gastos semejantes. Lo dispuesto en este artículo no perjudica a los aparceros o arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción de frutos, al tiempo de comenzar o extinguirse el usufructo.

En realidad, la división de beneficios que se prescribe en este artículo no deja de ser arbitraria, y la solución, sin demérito alguno de su carga de justicia, bien podría ser distinta y haber recaído, p.e., en el extremo contrario: los frutos iniciales pasarían a poder del propietario y los finales a poder del usufructuario. Es ésta, desde luego, una consideración económica importante que pocas veces quedará omitida en la regulación convencional del acto a que se refiere el a. 987.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 992. Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados.

Análoga consideración cabe hacer en este otro precepto, que sólo distingue los frutos civiles por la peculiar naturaleza de origen, ya que éstos no devienen de la producción natural o industrial de la cosa, sino de su disposición jurídica, que

naturalmente está restringida en algunos aspectos para el usufructuario. Véase a. 816.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 993. Si el usufructo comprendiera cosas que se deteriorasen por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren; pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieren sufrido por dolo o negligencia.

Realmente parece difícil concebir alguna cosa cuyo uso no produzca alguna forma de deterioro, y lo que más bien habría que distinguir es el grado de su desgaste en relación con el uso previsto. Es obvio que, en el peor de los casos, el usufructuario no puede estar obligado a indemnizar al propietario por ello, salvo que hubiere sucedido por dolo o negligencia.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 994. Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituirlas, al terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible hacer la restitución, está obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas.

Es ésta una figura peculiar que parece destruir la naturaleza jurídica de la institución, y por lo mismo representa un caso límite en la figura. Aisladamente visto, el caso parece difícil de enmarcar en el concepto, y más incluso por la convergencia del fenómeno conversional que desvía la hipótesis al contrato de compraventa por imposibilidad de restitución. Pero el asunto debe verse, en realidad, bajo una muy distinta perspectiva: es frecuente que en la práctica las cosas consumibles vengan unidas, p.e., a un bien inmueble en cuyo contexto cobran un carácter accesorio y marginal, y en tal sentido el usufructo se constituye sobre un todo que resta importancia esencial al consumo irreversible.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 995. Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos a réditos, el usufructuario sólo hace suyos éstos y

no aquéllos, pero para que el capital se redima anticipadamente, para que se haga novación de la obligación primitiva, para que se substituya la persona del deudor, si no se trata de derechos garantizados con gravamen real, así como para que el capital redimido vuelva a imponerse, se necesita el consentimiento del usufructuario.

Realmente, el usufructo no puede haberse constituido sobre el capital, porque no es esto lo que va a aprovecharse, sino el derecho de crédito surgido por su transmisión. Esto se entiende con la propia redacción del precepto, que abandona al nudo propietario toda disposición sobre el capital impuesto sin permitir la intervención del usufructuario.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 996. El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos que provengan de éste, según su naturaleza.

Este es precisamente el cometido del usufructo: la explotación de todos los frutos (o, como dice la ley impropriamente, de todos los productos) que naturalmente haga producir la cosa, en este caso, un monte. Ver comentario al a. 1011.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 997. Si el monte fuere tallar o de maderas de construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas o cortes ordinarios que haría el dueño; acomodándose en el modo, porción o épocas a las leyes especiales o a las costumbres del lugar.

Preceptos como éste parecen excesivamente tuteladores en la regulación casuística del derecho de usufructo. Es improbable que una semejante prevención pase desapercibida a las partes contratantes, y, en todo caso, el precepto no hace sino reflejar una situación cuya evidente necesidad supera cualquier laguna del acto constitutivo. (Tallar: de tallo, que puede ser talado o cortado. Monte tallar, leña tallar. Ver diccionario de la Real Academia Española).

J.A.M.G.

ARTÍCULO 998. En los demás casos, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie, como no sea para reponer o reparar algunas de las cosas usufructuadas; y en este caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.

La misma consideración es aplicable a este precepto que se refiere precisamente al caso contrario, es decir, cuando el monte no fuere talar o de maderas, y mal se podría pretender encontrar aquí alguna disposición con objetivos de protección de los recursos naturales. La obligación, por último, de acreditar ante el dueño la necesidad del corte no puede tomarse sino en un sentido muy expeditivo e informal.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 999. El usufructuario podrá utilizar los viveros, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas.

El vivero es el lugar de donde se cultivan diversos tipos de árboles, para luego transplantarlos a un lugar definitivo. Su conservación, por tanto, es delicada, y seguramente que de ello tendrá buena cuenta el dueño del monte, por lo que esta disposición parece también un poco superflua a la luz incluso del a. 987.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 1000. Corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión y el goce de las servidumbres que tenga a su favor.

Este precepto parece dislocar un poco la previsión consignada en el a. 886 donde se afirma que es la propiedad de los bienes lo que da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora en forma natural o artificial. Es evidente que en este caso, en efecto, no se tiene la propiedad de los bienes, así sea el usufructo un desmembramiento de aquélla.

Sin embargo, la discordancia es sólo aparente, porque al usufructuario compete únicamente el aprovechamiento de tales ventajas, y en realidad tanto el aumento por accesión como la servidumbre se integran a la nuda propiedad. Es claro, por otra parte, que el aprovechamiento de los productos de la accesión y el goce de la servidumbre se limitan forzosamente a la vigencia del derecho.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 1001. No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se exploten en el terreno dado en usufructo, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo o que éste sea universal; pero debe indemnizarse al usufructuario de los daños y perjuicios que se le originen por la interrupción del usu-

fructo a consecuencia de las obras que se practiquen para el laboreo de las minas.

Este artículo reitera la disposición contenida en el 987 respecto a la convención expresa de las partes en el título constitutivo.

Por la naturaleza excepcional de la explotación minera, que no es un derecho que pertenezca al propietario del terreno, la ley no ha querido presumir su concesión; sin embargo, debe tenerse en cuenta que resulta completamente improbable que, pactando ambas partes el derecho real de usufructo sobre un bien que la contiene, olviden convenir al respecto. Y que, aun olvidándolo, mejor habría sido presumir que era intención de la parte la cesión en el usufructo de la explotación, porque es indudable que constituye una razón económica importante en la adquisición del usufructo de la finca. A la inversa, por tanto, debió haberse establecido la necesidad de que el propietario se reservara en forma expresa el derecho para solicitar la concesión de explotación minera de los productos del subsuelo del terreno dado en usufructo. Los productos del subsuelo no son frutos de la propiedad del superficiario.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 1002. El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

La disposición inicial de este precepto es simplemente reiterativa del derecho natural del usufructuario. Las siguientes son facultades accesorias que derivan en principio del derecho real de propiedad del cual, se insiste, el de usufructo en un derivado. Véanse los comentarios a los aa. 1048, 2401, 2493, 2494, 2898 fr. IV, 2900 y 2903.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 1003. 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.

Constituyendo el objeto primordial del usufructo la máxima explotación de la cosa que se posee sólo en forma temporal, es claro que, por lo general, será conveniente al usufructuario la confección de mejoras que intensifiquen el provecho. Ello supone en forma evidente una decisión de carácter puramente económico, dada la necesaria previsión de su retiro al término del derecho. Una

salida alternativa se contempla, naturalmente, en la negociación final con el propietario respecto de su pago.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 1004. El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos, con la condición de que se conserve el usufructo.

El usufructo no puede significar obstáculo alguno para la venta de los bienes en que recae según un punto de vista exclusivamente jurídico. Bajo un enfoque económico, es claro que la presencia del derecho al usufructo disminuye el valor de la propiedad, en virtud del derecho del usufructuario para continuar en la explotación del bien hasta el término normal de su derecho que inevitablemente es inseparable de la heredad.

Una semejante consideración siempre disloca la perspectiva del jurista acostumbrado a considerar el derecho de usufructo bajo la forma de un contrato *intuitu personae*. Contemplado desde la persona del nudo propietario, el usufructuario es un sujeto que reúne ciertas características especiales que le han permitido el acceso al derecho constituido pero, como se ve, la inversa no es correlativa, porque el usufructuario siempre podrá oponer su derecho a un nuevo propietario que probablemente no desee su permanencia en el usufructo y que, no obstante, tiene obligación de soportar. Véanse aa. 1043, 1065 y 2894.

J.A.M.G.

ARTÍCULO 1005. El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973, en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.

Su carácter de detentador de la propiedad otorga al usufructuario una indudable posición ventajosa para la eventual adquisición de la cosa, que la ley, acertadamente, recoge en el precepto en cita. Al acto de reunión del usufructo y propiedad en una misma persona se le denomina consolidación y naturalmente, extingue el derecho de usufructo que entonces queda inmerso en el más amplio que es el de propiedad (a. 1038, fr. IV).

J.A.M.G.

CAPITULO III

De las obligaciones del usufructuario

ARTÍCULO 1006. El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

I.—A formar a 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 disfrutará de las cosas con moderación, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434.

Las obligaciones del usufructuario se pueden considerar en tres momentos: antes de constituirse el usufructo, durante el mismo y al extinguirse éste. En el artículo que se comenta, se enuncian las obligaciones del usufructuario que debe cumplir antes de que entre en posesión de los bienes, para garantizar tanto su buen uso como para comprobar el estado en que se encuentra. El inventario es un requisito que conviene cumplir, en interés de ambas partes, nudo propietario y usufructuario.

Del primero, porque con ello establece el estado de los bienes que entrega, para que así le sean restituidos, y del segundo, porque de esa forma se delimitan las obligaciones que asume en el uso y disfrute de ellas.

El inventario incluye un avalúo de los bienes que son materia del usufructo. Esta obligación de realización de inventario y avalúo está íntimamente ligada a la siguiente obligación que impone el artículo que se comenta, la obligación de dar fianza antes de tomar posesión de los bienes dados en usufructo, para garantizar que serán usados en modo adecuado, sin excesos y que serán restituidos con los accesorios sin menoscabo o daños causados por culpa o negligencia.

La excepción de dar fianza a que se refiere el a. 434 es la del usufructo legal de los padres sobre los bienes de los hijos menores sujetos a patria potestad. En este caso los padres están exentos de la obligación de afianzar, por causa del afecto que se supone liga a los progenitores con sus hijos. Esta dispensa de otorgar fianza no rige cuando los padres han demostrado no ser buenos administradores de sus propios bienes, si han sido declarados en quiebra o concurso de acreedores o cuando cualquiera de ellos, haya contraído ulteriores nupcias, finalmente cuando se está ejerciendo una administración evidentemente perjudicial a los bienes del menor.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1007. El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar la fianza referida, si no se ha obligado expresamente a ello.

En el caso de una donación en que el dueño se desprende de la nuda propiedad en beneficio de un tercero, es lógico que sea dispensado de la obligación de afianzar, pues está gozando de un bien que era suyo y del cual trasmite la propiedad.

En caso de que expresamente en el contrato de donación haya sido establecida la obligación de afianzar, deberá cumplir con ella como cualquiera otro usufructuario, en los términos convencionales establecidos.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1008. El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar.

Este artículo plantea un caso inverso del anterior. El donador en este caso se desprende del usufructo de los bienes y queda como nudo propietario. También puede relevar al usufructuario de la obligación de prestar fianza. La liberalidad puede incluir la exención en favor del donatario, de la obligación legal de garantizar el buen uso del bien. El donante puede, si así lo requiere, dispensar de esa prestación a quien ha querido beneficiar ya que su ánimo ha sido el de favorecer al usufructuario, en la forma y términos en que quiera fijar la magnitud de los bienes que son la materia de la donación.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1009. 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 a darla; pero si quedare de propietario un tercero, podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.

Si el nudo propietario al celebrar un contrato constitutivo de usufructo no exige fianza al usufructuario, éste no tiene la obligación de darla, porque no ha convenido en ello. Pero si en un contrato, (sea a título gratuito u oneroso) la nuda propiedad se trasmite a una persona, y el usufructo a otra, el nudo propietario puede exigir al usufructuario la constitución de la fianza, aunque el contrato donde se desmembró la propiedad no estuviere establecido expresamente.

El que adquirió la nuda propiedad no ha sido quien constituyó el usufructo;

por ello la voluntad del anterior propietario, al constituirlo no puede afectar los derechos del nudo propietario, por aplicación del principio *Res inter alios acta necque noscere neque prodesset potest*.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1010. Si el usufructo se constituye por título oneroso, y el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene el dercho de intervenir la administración de los bienes, para procurar su conservación, sujetándose a las condiciones prescritas en el artículo 1,047 y percibiendo la retribución que en él se concede.

Cuando el usufructo es a título gratuito y el usufructuario no otorga la fianza, el usufructo se extingue en los términos del artículo 1,038, fracción IX.

Cuando el usufructo ha sido instituido a título oneroso, y el usufructuario no ha constituido la fianza, el dueño puede exigirla y si aquél no la presta, tiene la facultad de intervenir y participar en la administración del bien usufructuado para garantizar sus intereses y una correcta gestión del usufructuario.

En el a. 1047 se establece que el usufructo no desaparece por un mal uso del bien por parte del usufructuario. Para evitar eso se ha establecido la obligación de afianzar.

Pero en el caso de que con el mal uso se llegue a graves extremos, el dueño puede pedir que se le reintegre en la administración de su propiedad y él a su vez se obliga bajo fianza a pagarle al usufructuario los réditos durante el tiempo que dure el usufructo.

En este caso tiene derecho a deducir una suma que se pagaría por su trabajo como administrador y que debe ser fijada por juez competente.

Si el usufructo se ha constituido a título gratuito y el usufructuario no cumple con la obligación de afianzar, se extingue el usufructo.

En esta disposición vemos que la responsabilidad del usufructuario, así como su obligación de afianzar, varían según que el usufructo se haya constituido en forma gratuita u onerosa.

Cabe aclarar que existen distintos criterios en la doctrina respecto a la naturaleza del vínculo que une al nudo propietario con el usufructuario. Planiol, a diferencia de otros autores, sostiene que no se convierte en una obligación personal, aunque haya que dar una prestación por él, sino que sigue siendo la transferencia de un derecho real, cuyo desmembramiento tiene un precio, una carga, un gravamen, o una condición.

Otros juristas sostienen que el derecho real es el del usufructuario sobre el bien ya que se ejerce en la cosa y tiene acciones contra la cosa, en caso de ser molestado en su posesión, pero que la relación entre ambos miembros es una

obligación personal, porque cada uno tiene derecho a una conducta ya sea de dar, hacer o no hacer del otro.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1011. El usufructuario, dada la fianza, tendrá derecho a todos los frutos de la cosa, desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos.

Una vez dada la fianza, el usufructuario está en situación de ejercer los derechos que le correspondan como tal, con retroactividad al día en que se constituyó el usufructo. La percepción de frutos y el uso de la cosa son los dos derechos que configuran el usufructo mismo. En latín se llamaba a este derecho real *usus et fructus* como dos palabras separadas, que dieron origen al actual nombre.

Se entiende por frutos, lo que una cosa rinde a intervalos regulares, sin disminución de su propia sustancia.

Llamamos productos en términos jurídicos a los rendimientos o aprovechamientos que se sacan del bien, pero que no tienen la periodicidad regular de los frutos, porque al obtenerlos se alteraría la sustancia misma de la cosa.

Los frutos pertenecen como vimos al usufructuario. Los productos no pueden pertenecerle porque afectan la calidad de la propiedad y si se extraen perjudican su estado.

Los frutos se pueden clasificar en naturales, civiles e industriales. Son frutos naturales las producciones espontáneas, ya sea del suelo o de los animales. Son frutos civiles los que provienen de una cosa por contrato, por última voluntad o por la ley, interés del dinero invertido, etc. Son frutos industriales, los que se obtienen por el trabajo del hombre aplicado a la naturaleza, ya sea en forma manual o mecánica. (Ver aa. 888, 890 y 893 del CC).

Este artículo señala el momento desde el cual se tiene derecho a los frutos de la cosa.

Cuando se ha establecido por contrato o por acto unilateral, desde la fecha en que se establece en el acto jurídico constitutivo.

Si es por testamento, desde la fecha de la muerte del causante, ya se trate de usufructo de una universalidad de bienes o de un bien en particular. El usufructo legal que es el de los padres sobre los bienes de los hijos sometidos a patria potestad, desde que se entra al ejercicio de ésta.

Como principio general, los frutos pendientes al comienzo del usufructo pertenecen al usufructuario, y los que estén pendientes al finalizar aquél, corresponden al dueño del bien.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1012. En los casos señalados en el artículo 1,002, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa o negligencia de la persona que le substituya.

El a. 1002 se refiere a la facultad que tiene el usufructuario de enajenar, gravar y arrendar su derecho de usufructo, con la salvedad que ninguno de estos contratos puede prolongarse más allá del término del usufructo mismo. Los contratantes que hubieren pactado plazos mayores, ya sea por mala fe o ignorancia del usufructuario, tendrán contra éste, acción de daños y perjuicios, pero deberán entregar el bien al nudo propietario cuando finalice el usufructo.

El usufructo se extingue por las causas enumeradas en el a. 1038, entre las cuales las más importantes o más frecuentes, son el vencimiento del plazo o el fallecimiento del usufructuario.

Conforme a esta disposición el usufructuario es responsable de los daños que por las mencionadas causas, o por simple cesión o encargo de quienes ejerzan sus funciones, se produzcan en el bien, sea por culpa o negligencia.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1013. Si el usufructo se constituye sobre ganados, el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías, las cabezas que falten por cualquier causa.

La constitución del usufructo a que se refiere este artículo es sobre un ganado, tratado no como una suma de animales, sino como una universalidad de hecho, es decir, como un bien íntegro cuyas partes están constituidas por elementos no individualizados.

Se entiende que el usufructo de un ganado comprende su reproducción, cría, engorda, comercialización y explotación de derivados.

La obligación del usufructuario, si la situación es normal, no es la de restitución de los mismos animales, sino de la misma cantidad de cabezas de ganado. En el ciclo vital, los muertos se suplen con las crías, y el usufructuario cumple con la restitución del mismo número de unidades en el estado en que las recibió. No debe haber disminución ni en el número ni en la calidad del ganado.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1014. Si el ganado en que se constituyó el usufructo perece sin culpa del usufructuario, por efecto de una epizootia o de algún otro acontecimiento no común, el usufructuario cumple con entregar al dueño los despojos que se hayan salvado de esa calamidad.

En el caso de una epizootia el usufructuario, que no ha sido culpable de la misma, o en caso de otro acontecimiento que le sea ajeno, como una inundación que mate al ganado, etc., cumple entregando al dueño los animales que se hayan salvado, y los despojos de los desaparecidos (cueros, cuernos, etc.). Este caso, de fuerza mayor, en el cual no está comprometida la responsabilidad del usufructuario, sigue las reglas generales, y por lo tanto, estará exento de la obligación de indemnizar o reponer faltantes, al término del usufructo.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1015. Si el rebaño perece en parte, y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda.

Este artículo se refiere al mismo caso del anterior, pero cuando ocurra, no a la finalización del usufructo, sino en el transcurso del mismo.

El usufructuario mantiene el usufructo sobre los animales sobrevivientes, sin responsabilidad del nudo propietario, ni de él mismo por las pérdidas sufridas.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1016. El usufructuario de árboles frutales está obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente.

Los árboles, a pesar de ser productos del suelo, se consideran como capital, por su valor, y por lo dilatado de su crecimiento. Su producción no se ajusta a ninguna periodicidad medible en plazos.

Se dividen en distintas categorías, según su función y su valor, a) árboles frutales, b) de poda, cuyas ramas se cortan a intervalos regulares, c) madereros o forestales, de gran corpulencia, que se consideran como capitales, pero en reserva y d) de ornato.

Excepcionalmente algunos árboles se convierten ellos mismos en frutos, en casos como: a) bosques talados, antes de que hayan completado su crecimiento, cuyo período es menor que los de poda forestales, o árboles de gran talla, que se cortan luego de un largo período de desarrollo; y c) los almácigos o plantas que producen semillas, o sirven para ser transplantados, casi siempre usados por los horticultores.

En cuanto a los árboles considerados como capital el usufructuario tiene sólo derecho a los frutos.

Los árboles frutales, la ley los toma como excepción y cuando son arrancados por algún accidente natural se les otorga al usufructuario, quien debe reemplazarlos por otros semejantes. Esto evita problemas.

Cuando se trata de árboles para semilla o de bosques de tala, no hay ninguna duda de que pertenecen a la explotación normal del predio y por lo tanto al usufructuario, luego de su separación del suelo.

En cuanto a los árboles que integran un bosque, o una explotación forestal, el usufructuario debe seguir el tratamiento que le daba el propietario, si los explotaba, tiene derecho a seguir haciéndolo en forma moderada y ordenada. Si no era esa la forma de aprovechamiento del nudo propietario, no debe ser realizada tampoco por el usufructuario.

En este artículo se comprende el caso de los árboles frutales, que deben ser reemplazados por el usufructuario, cuando han perecido naturalmente.

I.G.G. y M.F.B.

ARTÍCULO 1017. Si el usufructo se ha constituido a título gratuito, el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

Este artículo se refiere a las obligaciones del usufructuario de acuerdo al título del usufructo (oneroso o gratuito) conforme al cual haya sido establecido. Si es oneroso, las obligaciones y derechos serán diferentes de aquellas que nacen del que se constituye a título gratuito.

El usufructo constituido a título oneroso implica una contraprestación a cargo del usufructuario, ya sea en dinero, en especie, o en acciones.

Cuando el usufructo se constituye a título gratuito no obliga al usufructuario a ninguna contraprestación.

Estas dos especies de usufructo, generan diferentes obligaciones en el propietario y el usufructuario.

La hipótesis prevista en este artículo, es la de un usufructo gratuito, en la cual el costo de las reparaciones indispensables, corre por cuenta del usufructuario, que debe mantener el bien, en el estado en que lo recibió.

Se entiende que si es para “mantener la cosa”, deben ser deterioros motivados por el uso normal, o por su culpa, negligencia o dolo.

I.G.G.

ARTÍCULO 1018. El usufructuario no está obligado a hacer dichas reparaciones, si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de la cosa, anterior a la constitución del usufructo.

El usufructuario a título gratuito, al que se refiere este artículo, no tiene obligación de realizar las reparaciones que provengan del estado ruinoso del bien, o de defectos o vicios anteriores a la posesión del bien que recibió en usufructo. Las reparaciones de los vicios o defectos que la cosa tenía antes de que se constituyera el usufructo, por su propia naturaleza corresponde hacerlas

al propietario, ya que si bien es el usufructuario el detentador, éste sólo tiene los frutos y el uso del mismo.

Cabe hacer la diferencia entre reparaciones de mantenimiento indispensables y reparaciones mayores, u ordinarias y extraordinarias.

Las primeras son las que tienden a la conservación del buen estado del bien, a reparar los deterioros naturales causados por el transcurso del tiempo. (Son los gastos de conservación. a. 817 CC). Generalmente éstos corren a cargo del usufructuario.

I.G.G.

ARTÍCULO 1019. 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.

En caso de que el usufructuario decida hacer las reparaciones que demanda el deterioro natural de la cosa a que se refiere el artículo anterior, debe primero consultar al propietario y obtener de éste el consentimiento para realizarlas, pero no tiene derecho a que su importe le sea reembolsado ni a indemnización alguna.

Si el usufructuario efectúa las reparaciones sin el consentimiento del dueño será responsable de los daños y perjuicios que por esa omisión se irroguen al propietario.

En ningún caso tiene derecho a exigir el reembolso de los gastos que haya hecho para efectuar las reparaciones.

I.G.G.

ARTÍCULO 1020. El propietario, en el caso del artículo 1018, tampoco está obligado a hacer las reparaciones, y si las hace no tiene derecho de exigir indemnización.

Aunque en doctrina se sostiene que el propietario debe ser el encargado de realizar las reparaciones mayores, en este caso de usufructo a título gratuito, no está obligado a hacerlas, ya que nada percibe por ese bien.

De la interpretación de este precepto, en relación con los anteriores, se desprende que ni el nudo propietario ni el usufructuario a título gratuito, están obligados a hacer las reparaciones que se requieran en la cosa usufrutuada por vetustez, vicio o deterioro (grave o leve) si en ese estado la recibió el usufructuario.

Se concluye asimismo, que cuando el usufructuario hace tales reparaciones debe obtener el consentimiento del nudo propietario y que son a cargo del mismo usufructuario, los gastos que demanden esas reparaciones.

Es responsable ante el propietario, de los daños y perjuicios que por la falta de ese consentimiento se le causen.

I.G.G.

ARTÍCULO 1021. Si el usufructo se ha constituido a 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.

Es el dueño del bien a quien corresponde efectuar las reparaciones necesarias para que la cosa siga cumpliendo sus funciones durante el tiempo que tiene convenido para la duración del usufructo, cuando se ha constituido a título oneroso.

Cuando el usufructuario entrega una prestación a cambio del usufructo, el nudo propietario debe garantizar el *jus utendi* y el *jus fruendi*, para lo cual el bien debe mantenerse en el estado en que estaba al tiempo de la entrega.

I.G.G.

ARTÍCULO 1022. 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.

Una de las obligaciones del usufructuario respecto al propietario es dar aviso del estado del bien, en caso de que éste necesite reparaciones. Si está dispuesto a realizarlas él mismo, y una vez comunicado al dueño, quedará un crédito a su favor, que podrá cobrar al fin del usufructo.

La disposición parece inequitativa, porque si el nudo propietario no cumple con la obligación que le incumbe, en el tiempo en que debería hacerlo, la ley le autoriza a esperar para responder de su incumplimiento ante el usufructuario, hasta el fin del usufructo.

El CC español (a. 502) dispone que si el usufructuario realizare reparaciones mayores o extraordinarias puede, además de cobrarlas, reclamar del dueño el incremento de valor que haya tenido el bien por la realización de ellas, y ejercer el derecho de retención hasta cobrarse con los frutos, en caso de que no le fueren abonadas.

I.G.G.

ARTÍCULO 1023. La omisión del aviso al propietario, hace responsable al usufructuario de la destrucción, pérdida o menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones, y le priva del derecho de pedir indemnización si él las hace.

La obligación a que hicimos referencia en el artículo anterior, de dar aviso al propietario por el usufructuario, hace responsable a éste en caso de que aquél no las realice por falta de noticia, por destrucción, pérdidas o menoscabos que haya sufrido el bien.

En caso de que las reparaciones las haga el usufructuario por su cuenta, pero haya omitido el aviso al dueño, no podrá exigir resarcimiento por el valor de ellas.

I.G.G.

ARTÍCULO 1024. Toda disminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones, o cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario.

Será de cuenta del nudo propietario las contribuciones o cargas sobre la cosa usufructuada. Por lo contrario cualquier gravamen sobre los frutos deberá ser por cuenta del usufructuario.

Este precepto encuentra su más remoto antecedente, en la Ley 22, título 31, Partida 3, conforme a la cual, “si diezmo ó otro tributo o pecho alguno oviere a salir de la cosa, en que le otorgaron el usufructo, él lo deve pagar del fruto que llevare ende”.

García Goyena en el comentario al a. 457 del Proyecto (*Concordancias, motivos y comentarios del código civil español*, reimpresión de la edición de Madrid, 1852, Zaragoza, 1974) explica: “El que percibe las rentas y frutos debe también sufrir las cargas anuales y ordinarias impuestas en consideración a los mismos y que se hallan disminuidas (disminuidos) en lo que montan las cargas”.

I.G.G.

ARTÍCULO 1025. La disminución que por las propias causas se verifique, no en los frutos, sino en la misma finca o 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.

Los gastos por gravámenes sobre la finca que causen disminución, no en los frutos, sino en la cosa usufructuada, serán a cargo del propietario.

Si como consecuencia del pago que hace el propietario, se obtiene la conservación del bien y con ello, la integración del derecho del usufructuario, la ley dispone que éste debe abonar al propietario, mientras dure el usufructo los intereses de ese capital invertido, para el mantenimiento de la propiedad de cuyos frutos goza.

“El usufructo —dice Planiol— es una carga real, que lleva consigo ninguna obligación al propietario”. El código no ha querido obligar al propietario a hacer gastos a veces considerables para procurar el ejercicio de un derecho que no es el suyo y que tal vez se extinguirá después de su muerte (Planiol, Marcel, *Traité Elementaire de Droit Civil*, t. I, París, 1928, no. 2833, p. 950).

I.G.G.

ARTÍCULO 1026. Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que reciba.

El pago de las deudas de las que responde la finca (el capital) dada en usufructo cuando provengan de contribuciones o cargas ordinarias, serán por cuenta del propietario según reza el artículo anterior. El usufructuario, sin embargo, podrá anticipar el pago para evitar la disminución en la heredad, con el consiguiente detrimento o disminución de los frutos que ésta produce. Si el usufructuario hace uso de ese derecho y cubre las sumas que debía pagar el propietario, lo hará en provecho de éste, y a la vez en su propio interés.

De allí que este artículo disponga, que el usufructuario no debe cobrar interés al dueño por las sumas desembolsadas, pues se produce una compensación entre el beneficio que recibe el propietario al quedar en libertad su propiedad y los provechos que obtiene el usufructuario, quien no verá la percepción de frutos menguada, porque se conserva en su integridad, el bien que es materia de usufructo.

Este precepto es natural consecuencia del anterior y se complementan entre sí en sus disposiciones y en su interpretación. García Goyena al comentar el a. 458 del CC español, concordante con el que es objeto de esta glosa, escribe.

Estas contribuciones disminuyen el mismo capital o propiedad (se refiere a una contribución extraordinaria de guerra, un empréstito forzoso, el impuesto sobre las herencias o sucesiones) y habrían de cubrirse vendiendo una parte proporcional de la misma. Por esto, si las paga el propietario, debe el usufructuario abonar los intereses, pues en cambio percibe los frutos de la parte que habrá de enajenarse a virtud de pago. Si el usufructuario anticipa el pago, deberá ser reembolsado por el propieta-

rio al extinguirse el usufructo, pues el segundo conserva la parte de propiedad representada por el anticipo; mas no se deberán intereses, por hallarse compensados con los frutos que percibió el usufructuario, y que de otro modo no habría percibido.

I.G.G.

ARTÍCULO 1027. El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos.

El usufructo es universal cuando se constituye sobre todo el patrimonio del autor de la herencia, entendido éste como el conjunto de los bienes y las deudas que forman una unidad integrada por el activo y el pasivo de la sucesión hereditaria.

Por ello el heredero del usufructo universal, quien hereda todos los frutos que produce una herencia, es quien debe pagar los legados de renta vitalicia y las pensiones de alimentos instituidas por el autor de la herencia, en razón de que es quien percibe los frutos y productos del haber hereditario y no el nudo propietario, quien de tener que cubrir el pasivo hereditario habrá de hacerlo con cargo al capital, y de esta forma irían disminuyendo los bienes en perjuicio del legatario, y del propio usufructuario, cuyo derecho al paso del tiempo se extinguiría y lo mismo respecto de los derechos de todos los interesados en la herencia, lo cual además de antieconómico, sería contrario a la voluntad del testador, que fue la de conservar para el nudo propietario el pleno disfrute del bien al extinguirse el usufructo.

Por otra parte, el pago de los legados por alimentos y por renta vitalicia han de ser de cuenta del usufructuario; de otra manera se contraría el principio de que las cargas han de ser de quien percibe los frutos para conservar los bienes, no sólo al extinguirse el usufructo, sino durante el transcurso de éste hasta su extinción. Por ende, si el usufructuario tiene obligación de conservar aquéllos en buen estado, usándolos con moderación, para entregarlos al término del usufructo, tal como los recibió, es él quien debe pagar, con los frutos que percibe, los legados de renta y de alimentos.

I.G.G.

ARTÍCULO 1028. El que por el mismo título adquiriera una parte del usufructo universal, pagará el legado o la pensión en proporción a su cuota.

Por las mismas razones expuestas en el comentario al artículo anterior el heredero de una parte alicuota de la herencia, siempre que sea a título universal,

estará obligado a pagar el legado o la pensión proporcionalmente a su cuota hereditaria.

La obligación que establece este precepto a cargo del usufructuario, se entiende impuesta hasta donde alcance la cuantía de los frutos que percibe (a. 1284) y como quiera que los herederos adquieren derechos a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras no se hace la división (a. 1289) parece claro que el concurso del usufructuario en las cargas de la herencia debe ser proporcional a la porción (proporción) que representa en el acervo hereditario, puesto que existe en la sucesión hereditaria una especie de comunidad, en la cual, la participación de los comuneros tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones (a. 942).

Ripert y Boulanger (*Tratado de derecho civil según el tratado de Planiol*, Buenos Aires, La Ley, 1965, t. VI, "Los derechos reales", p. 497) enseñan que:

El pasivo hereditario, en el caso en que el usufructo está constituido sobre una sucesión o sobre una parte de una sucesión (a. 612). Cuando el usufructo pesa sobre la totalidad de los bienes del extinto, el usufructuario, que percibe la totalidad de las rentas, debe soportar en el pasivo la totalidad de los intereses o atrasos de las deudas. Si su usufructo no recae más que sobre una cuarta parte, soportará solamente los intereses pasivos en lo que corresponde a su parte y frecuentemente no habrá que realizar ningún cálculo, para fijar su contribución; está fijada por adelantado en un tercio, un cuarto, etc. por la cuota misma de su usufructo. Sin embargo, a veces será necesaria una estimación cuando el usufructo a título universal recae sobre una categoría de bienes, los muebles o los inmuebles. Deberá entonces calcularse lo que vale esa clase de bienes, con relación al conjunto de la sucesión, a fin de expresar con una cifra la cuarta parte de usufructuario en el pasivo.

I.G.G.

ARTÍCULO 1029. El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.

Puesto que el usufructo se constituyó sobre un inmueble hipotecado, los derechos de uso y disfrute de la cosa fueron adquiridos por el usufructuario sin perjuicio del derecho real hipotecario que existía sobre la finca, para garantizar el pago de un crédito que nació de una relación jurídica en la cual aquél es tercero, por lo que no existe obligación a su cargo, de pagar las deudas garantizadas con la hipoteca.

La situación del usufructuario, en este caso, es semejante a la prevista en los aa. 1024 y 1025 a cuyos comentarios nos remitimos, como ampliación de lo que aquí exponemos.

Conviene sin embargo agregar para aclarar el sentido de este artículo que en él se hace referencia al usufructo "particular", es decir, aquel que se constituye a título particular, a diferencia de los casos comprendidos en los artículos anteriormente comentados y en este respecto, sostiene García Goyena (*Concordancias, motivos y comentarios del código civil español*, Zaragoza, España, 1954, reimpresión de la edición de Madrid, 1852, p. 369) al comentar el a. 683 del Proyecto, después de advertir que existe alguna contradicción en el sistema adoptado por el CC francés respecto de los bienes legados que reporten una servidumbre y aquéllos en los que se ha constituido un derecho de usufructo, termina sosteniendo que en su opinión el proyecto español que es el que adopta nuestro CC, sigue el sistema del código sardo, el cual dispone que si sobre los bienes legados se hubiere constituido un gravamen real (usufructo o servidumbre), será soportado por el legatario (nudo propietario).

I.G.G.

ARTÍCULO 1030. Si la finca se embarga o 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.

Sobre el propietario recae la carga de evitar que la cosa usufrutuada no sufra disminución por concepto de contribuciones o por imposición de cargas reales. Por la misma razón está obligado a pagar las deudas garantizadas con hipoteca constituida sobre el inmueble que es materia de usufructo.

De allí se sigue que es responsable ante el usufructuario de lo que éste pierda en cuanto al uso de la cosa y la percepción de frutos, si el bien hipotecado se embarga o se remata judicialmente. La falta de pago oportuno de la deuda garantizada con el bien sobre el que un tercero (el usufructuario) tiene un derecho real de uso y disfrute, puede provocar la disminución o aun la perención de ese derecho. De ello es responsable el propietario frente al usufructuario, salvo pacto en contrario.

En efecto, pueden las partes convenir, al constituir el usufructo por contrato o el testador, si este derecho real se constituyó a título de herencia o legado o por otro acto unilateral de voluntad —frecuentemente si el usufructo es a título gratuito— que el nudo propietario no responderá de los menoscabos o extinción del usufructo, como consecuencia del ejercicio de cualquier acción judicial de pago de obligaciones que el bien usufrutuado garantice. Debe entenderse que una cláusula de este tenor sólo puede tener validez si se trata de deudas contraídas por el propietario con anterioridad a la constitución del usufructo; pues los derechos del usufructuario, adquiridos antes de la constitución de la hipoteca, son intangibles para los acreedores hipotecarios que llegaren a rematar judicialmente el inmueble sobre el que esté constituido el usufructo.

I.G.G.

ARTÍCULO 1031. Si el usufructo es de todos los bienes de una herencia o de una parte de ellos, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados, y tendrá derecho de exigir del propietario su restitución, sin intereses, al extinguirse el usufructo.

Cuando el usufructuario de todos los bienes de la herencia o de una parte de ellos pague de su propio peculio las deudas hereditarias, tiene derecho a que del haber hereditario se le reembolsen las cantidades que haya anticipado, pero no tendrá derecho a cobrar intereses sobre las sumas que hubiere desembolsado.

En este caso, vale el mismo razonamiento expuesto en el comentario al a. 1026: los intereses quedan compensados con los frutos que perciba.

“Cuando la carga pesa sobre la propiedad, el usufructuario contribuye a ella en la medida y según la naturaleza de su derecho; es decir, mediante una disminución proporcional de sus rentas, mientras que es soportada por el propietario en lo que se refiere al capital” (Ripert y Boulanger, *Tratado de derecho civil según el tratado de Planiol*, Buenos Aires, Ed. La Ley, 1965, t. VI, “Derechos Reales”, p. 496).

En este caso aparece entre el nudo propietario y el usufructuario, una relación derivada del derecho real del usufructo, que se asemeja a la que existe entre los comuneros o copropietarios, entre quienes existe un interés común de la misma manera que se presenta en la conservación de los bienes usufructuados entre el nudo propietario y el usufructuario, aunque aquí el interés preponderante es el del usufructuario, en conservar la capacidad fructífera de la cosa que tiene en usufructo, por lo cual este precepto le reconoce interés jurídico en hacer el pago de una deuda que es del propietario.

I.G.G.

ARTÍCULO 1032. Si el usufructuario se negare a 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.

Este artículo contiene una norma que es natural consecuencia del principio conforme al cual las deudas de la herencia, se paguen con los bienes que la constituyen, hasta el límite de su importe y que el patrimonio de los herederos no forma parte de la garantía de pago de los acreedores del *de cuius*, ni de las deudas contraídas por la sucesión hereditaria. (Beneficio de inventario).

Por ello, si el usufructuario no paga las deudas hereditarias cuyo pago se encuentra garantizado con los bienes usufructuados, en la hipótesis prevista en

ese dispositivo, estas deudas habrán de pagarse con cargo al acervo hereditario, para lo cual el nudo propietario podrá hacer vender los bienes de la herencia en cuanto basten para tal finalidad.

I.G.G.

ARTÍCULO 1033. Si el propietario hiciere la anticipación por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero, según la regla establecida en el artículo 1025.

Concluye en este precepto el ciclo de disposiciones aplicables a las deudas que se pagan con el bien que se ha dado en usufructo o con lo que él produzca. El usufructuario debe soportar las cargas que se originan del disfrute; es decir, las que normal y habitualmente se pagan con los ingresos (Colín y Capitant, *Curso elemental de derecho civil*, Madrid, 1961, t. II, vol. II, “De los bienes y de los derechos reales principales”, p. 370).

Por esa razón el usufructuario que anticipa alguna suma para pagar las deudas a que se refieren los artículos anteriores (las que gravitan sobre el capital) no tiene derecho sino al reembolso de las cantidades anticipadas; mientras que si es el propietario quien hiciere el pago, según se dispone en el precepto que se comenta, el usufructuario queda obligado a pagar a aquél el interés de las sumas desembolsadas.

Las cargas ordinarias —y tal es el caso de las deudas hereditarias— pueden ser cubiertas por el usufructuario, de su propio peculio o con los productos de los bienes que recibió en usufructo (a. 1031) a pesar de que no está obligado a ello. Si es el propietario quien efectúa el pago, a sus expensas, es de equidad que el usufructuario abone a aquél mientras dure el usufructo, el interés del dinero desembolsado, que le permitirá usar y gozar de la cosa, puesto que el nudo propietario de esa manera mantiene en beneficio del usufructuario, la integridad de un capital productivo que él no va a disfrutar mientras dure el usufructo.

I.G.G.

ARTÍCULO 1034. Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado a 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

Entre las obligaciones que contrae el usufructuario se encuentra la conservación en buen estado de las cosas dadas en usufructo, debe servirse de ellas con moderación, para restituirlas al propietario, con sus acciones no empeoradas ni deterioradas, por su culpa o negligencia (a. 1006).

Comprende esa obligación de preservar la cosa para el propietario, la de obligar al usufructuario a poner en conocimiento del nudo propietario, todo acto de perturbación de la posesión del bien usufructuado y la de responder de los daños y perjuicios que se causen a aquél, por el incumplimiento de esta obligación.

Bien es verdad que conforme a lo dispuesto por el a. 791, el usufructuario tiene la posesión derivada de la cosa que pertenece al nudo propietario; pero también debe observarse que en esa manera el propietario puede hacer valer el interdicto de despojo para que al ser restituido, entregarla a quien tenía la posesión derivada. La acción interdictal para hacer cesar los actos perturbadores de la posesión, puede ser ejercida tanto por el usufructuario como por el nudo propietario.

En todo caso la falta de aviso del usufructuario, impide al propietario hacer valer las acciones posesorias que le competen para retener o para recuperar la posesión y ello puede causarle perjuicios que podrían llegar hasta la pérdida de todas las acciones posesorias, incluyendo la acción publiciana que es el último extremo en la defensa judicial de la posesión.

Por lo demás, lo dispuesto en este artículo comprueba a través de la obligación impuesta al usufructuario, que se pone nuevamente en relieve, cómo en el usufructo surge al mismo tiempo que un derecho real *in re aliena*, y una comunidad de intereses entre el usufructuario y el propietario, que se despliega en un conjunto de derechos y obligaciones atribuidas a uno u otro de los titulares de los derechos reales (usufructo y nudo propietario) que se ejercen sobre una misma cosa.

I.G.G.

ARTÍCULO 1035. 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.

Cuando el usufructo se ha constituido a título oneroso, este artículo impone al propietario la obligación de cubrir los gastos y costas que se causen en los juicios que un tercero siga en contra del usufructuario, con motivo del usufructo; porque el nudo propietario está obligado a garantizar al usufructuario, el uso y goce pacíficos de la cosa sobre la que se ha constituido el usufructo.

El precepto en comentario, no impone al propietario la obligación de pagar los gastos, costas y condenas del juicio que se entable sobre el usufructo, si éste se constituyó a título gratuito. No obstante, sea uno u otro el título conforme al cual se haya constituido el usufructo, el propietario está obligado a salir al juicio incoado en contra del usufructuario. Por ello tiene obligación este último en los términos de lo dispuesto por el a. 1034, de poner en conocimiento del propieta-

rio todo acto de perturbación (entre ellos se encuentra la demanda que se presente en contra del usufructuario con motivo del usufructo).

Aunque esta obligación del propietario, de salir al juicio iniciado en contra del usufructuario, no está establecida expresamente en el artículo que se comenta, no obstante, debe interpretarse que si la sentencia que condene al pago de gastos y costas produce efectos en su contra, debe tener la oportunidad de ser oído en defensa de la legalidad del acto constitutivo del usufructo y del usufructo mismo. De otro modo, se violaría la garantía de audiencia consignada en el art. 14 de la C.

I.G.G.

ARTÍCULO 1036. Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción de sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó a título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso estará obligado a responder por más de lo que produce el usufructo.

Puede ocurrir — y tal es la hipótesis prevista en este artículo — que el juicio verse sobre los derechos del usufructuario y los del nudo propietario, para constituir el usufructo. En ese caso, el pleito interesa a la vez a uno y a otro. El precepto atiende a los intereses directos y concurrentes en el juicio, del nudo propietario y del usufructuario.

Por lo que se refiere a los gastos y costas del juicio, este artículo distingue entre el usufructo a título gratuito y el que se ha constituido a título oneroso. En el primer supuesto, los gastos judiciales se distribuirán entre el propietario y el usufructuario en proporción a sus correspondientes derechos; es decir, de acuerdo con la cuota de participación, de cada uno en la cosa sobre la que recaiga el usufructo, sin que en ningún caso la suma que debe soportar el usufructuario exceda de lo que produce el usufructo.

Si el usufructo se constituyó a título oneroso, el propietario responderá de la totalidad de los gastos y costas del juicio, por aplicación de lo dispuesto en el art. 1035, a pesar de que en el juicio, se discutan también los derechos del usufructuario, tomando en cuenta que el propietario se ha obligado a cambio de una prestación a garantizar al usufructuario el goce pacífico de la cosa y la percepción de lo que ella produce.

I.G.G.

ARTÍCULO 1037. Si el usufructuario, sin citación del propietario, o éste sin la de aquél, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado, y la adversa no le perjudica.

En este precepto aparece una vez más la comunidad creada respecto de la cosa dada en usufructo, entre el nudo propietario y el usufructuario. En efecto, de la disposición que se comenta se desprende que las relaciones entre aquél y éste, son por decirlo así interdependientes y que se cifran en la conservación de la cosa por una parte y en el uso y goce de la misma durante el tiempo de duración del usufructo. En ello ambos tienen un interés común, aunque por diferentes motivos: el propietario, para recobrar el uso y goce de la cosa a la extinción del usufructo y el segundo, para obtener de ella la mayor producción posible.

Así pues el nudo propietario y el usufructuario, deberán ser citados al juicio que se siga en contra de cualquiera de ellos; de manera que si uno u otro no es emplazado a juicio, para ser oído, dándole así oportunidad de rendir pruebas y alegar, la sentencia que se pronuncie no podrá perjudicarlo. Por el contrario, aunque cualquiera de ellos no haya sido citado a juicio la sentencia favorable le aprovecha. La correspondencia que existe entre los intereses de ambos, explica porqué la defensa en juicio, que el propietario o el usufructuario ha hecho valer, y cuyos resultados se manifestaran en una sentencia favorable, aprovecha a quien no litigó por no haber sido citado a juicio.

Adviértase que este precepto se refiere a la citación al proceso judicial, en tanto que el a. 1034 se aplica a la obligación que tiene el usufructuario de poner en conocimiento del nudo propietario, los actos de perturbación del uso y goce de la cosa, del modo y por el motivo que fueren. El artículo últimamente citado tiene mayor amplitud en su aplicación.

I.G.G.

CAPÍTULO IV

De los modos de extinguirse el usufructo

ARTÍCULO 1038. 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 o parte de lo usufructuado en lo demás subsistirá el usufructo;
- V.—Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;
- VI.—Por la renuncia expresa 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.

Por principio, el usufructo es vitalicio: termina con la muerte del usufructuario y no se transmite el derecho a los herederos del mismo (fr. I). La excepción establecida en el a. 1039, no es sino aparente, puesto que se crean en realidad tantos usufructos como personas y cada nuevo usufructo comienza cuando finaliza —por muerte— el usufructo anterior con la salvedad que considera el a. 1479. Si el usufructo se constituye por testamento, puede favorecer aun al no nacido o al no concebido, por aplicación del a. 1315.

Si el usufructo se constituye a plazo, éste debe respetarse (fr. II). La doctrina en su mayoría sostiene que si el usufructuario muere antes del vencimiento del plazo, el usufructo se extingue ya que, por naturaleza, es vitalicio y los derechos que de él emanan no pasan a los herederos (Ibarrola, Antonio de, *Cosas y Sucesiones*, México, Porrúa, 1972, p. 461; Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. III, vol. II, "Derechos reales y posesión", México, Antigua Librería Robredo, 1954, p. 47). Es de tener en cuenta lo dispuesto por el a. 438, según el cual el usufructo de origen legal que se acuerda a las personas que ejercen la patria potestad, se extingue por la emancipación de los menores derivada del matrimonio o por la mayoría de edad.

El supuesto de la fr. III es el de la condición resolutoria: un acontecimiento futuro e incierto que, una vez producido, extingue el derecho.

La forma de extinción prevista por la fr. IV se produce en dos casos: cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad o cuando el nudo propietario reasume el usufructo. En el primer caso, toma el nombre de *consolidación* y se funda en el hecho de que nadie puede tener servidumbres sobre su propia cosa (*nemine res sua servit*). El antiguo usufructuario no perderá en este caso sus derechos, sino que los ejercerá, más plenamente, a título de propietario: al *jus fruendi* sumará el *jus abutendi*.

En el segundo caso no se trata de consolidación; el usufructo se extingue (por muerte, enajenación, renuncia, etcétera) y el nudo propietario pasa a ejercer todos los derechos emanados de su dominio. A pesar de esta opinión (mayoritaria en la doctrina) el CC llama *consolidación* a ambos supuestos, en los aa. 2493 y 2900 (Ver Ibarrola y Rojina Villegas, *op. cit.* pp. 463 y 48 respectivamente).

Con relación a la fr. V (prescripción), ver comentarios a los aa. 829 y 1159. La renuncia (fr. VI) debe ser expresa. Queda entonces descartada como causa

de extinción del usufructo la renuncia tácita, como puede ser el abandono del bien (salvo los derechos que le asisten al propietario de preservar el valor de su propiedad, de acuerdo al a. 1047). La renuncia expresa puede realizarse en forma escrita o verbal, en documento público o privado, en juicio, etcétera. La renuncia expresa puede ser asimismo unilateral (por ejemplo manifestación en expediente judicial) o bilateral (por transacción, compraventa, permuta, etcétera); puede ser, por fin, a título oneroso o gratuito. Es necesario tener en cuenta que, si se trata de usufructo sobre inmuebles, la renuncia debe llenar las mismas formalidades necesarias para la constitución.

La fr. VII debe armonizarse con el a. 1042; en consecuencia, cuando el usufructo se haya constituido sobre un edificio, si éste se arruina parcialmente, el derecho subsistirá sobre la parte no dañada. Pero si se arruina en su totalidad, el usufructuario no podrá ejercer su derecho sobre el terreno ni sobre los materiales.

La fr. IX contiene dos axiomas jurídicos: por un lado, el de que nadie puede transmitir más derechos que los que tiene; por otro lado, el de que resuelto el derecho del que da, se resuelve el derecho del que recibe. Por ejemplo, si alguien es propietario pero su derecho está sujeto a plazo extintivo o a condición resolutoria, en caso de que hubiese dado en usufructo su bien, el usufructo se extinguirá al expirar el plazo o cumplirse la condición.

En cuanto a la fr. IX, ver comentarios al a. 1010.

C.G.M.

ARTÍCULO 1039. La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando éste se ha constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo, la persona que corresponda.

Ver comentarios a los aa. 1038 fr. 1 y 1479 del CC.

C.G.M.

ARTÍCULO 1040. El usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará veinte años; cesando antes, en el caso de que dichas personas dejen de existir.

Cuando finaliza el plazo por el cual una persona moral fue constituida, el mismo puede prorrogarse por voluntad de los socios; en consecuencia, una persona moral puede durar un número indeterminado de años y, como el usufructo no debe ser indefinido en el tiempo, la ley limita su duración, en este caso, a veinte años. A diferencia de las personas físicas, que pueden hacer todo aquello que la ley no les prohíba, las personas morales sólo pueden hacer lo que sea necesario

para el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas; el límite de sus competencias está establecido por la ley o por la escritura constitutiva; de ahí que un usufructo sólo pueda constituirse a favor de personas morales "que puedan adquirir y administrar bienes raíces". (Ver comentarios a los aa. 25 a 28). Idéntico plazo señala el a. 1470.

C.G.M.

ARTÍCULO 1041. El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes.

Este precepto, de claro contenido interpretativo, permite evitar eventuales litigios de difícil prueba, en caso de que se quisiera averiguar la voluntad real de la parte que constituyó el usufructo. La doctrina nos da el ejemplo de un usufructo constituido para favorecer la educación de un menor: si éste muere, el usufructo subsiste igual, hasta el vencimiento del plazo por el cual fue constituido. Otro ejemplo sería el de un usufructo constituido para contribuir al cuidado de un anciano. La ley opta por la solución de la voluntad declarada. Un conocido axioma de hermenéutica jurídica dice que no se debe desconocer el tenor literal de la ley so pretexto de consultar su espíritu; tampoco —según este artículo— se debe desconocer el plazo estipulado al constituir el usufructo, bajo pretexto de atender a la verdadera voluntad del constituyente.

C.G.M.

ARTÍCULO 1042. Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, por vetustez, o por algún otro accidente, el usufructuario no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales; mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta o rancho de que sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

El objeto específico sobre el cual recae el usufructo determina la continuidad o no del derecho, en caso de accidente. La regla contenida en este precepto es de estricto sentido común: el derecho a usufructuar un edificio no implica el derecho a un solar ni a los materiales aislados, que no integran la especie "edificio". La tendencia legislativa es la de atenerse a la literalidad del documento constitutivo del usufructo. (Ver comentario al a. 1041).

C.G.M.

ARTÍCULO 1043. Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, bien a sustituirla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debía durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos.

La expropiación produce un cambio en el objeto del usufructo, quedando a cargo del nudo propietario proporcionar al usufructuario un valor equivalente (objeto similar o réditos de la indemnización) sobre el cual pueda ejercer su derecho.

C.G.M.

ARTÍCULO 1044. Si el edificio es reconstruido por el dueño o por el usufructuario, se estará a lo dispuesto en los artículos 1019, 1020, 1021 y 1022.

Ver comentarios a los aa. 1019 a 1022.

C.G.M.

ARTÍCULO 1045. El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho a exigir indemnización del propietario.

Se trata de un impedimento sin destrucción del objeto que produce el efecto de suspender *pro tempore*, sin responsabilidad para el propietario, el goce del derecho de usufructo. Si hubiese destrucción total o parcial se aplicaría el a. 1042. Aquí tiene lugar el principio general en materia de caso fortuito y fuerza mayor, establecido en el a. 2111

C.G.M.

ARTÍCULO 1046. El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa.

Ver comentarios al a. 1045.

C.G.M.

ARTÍCULO 1047. 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, a 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.

El uso inadecuado (culpa leve) por parte del usufructuario no es causa de extinción del usufructo, pero si el abuso es grave (culpa grave) el nudo propietario puede salvaguardar la integridad de los bienes solicitando del usufructuario, que entregue la posesión y administración de los bienes dados en usufructo. Dicha administración es a título oneroso y la remuneración será asimismo fijada por el juez, en atención a la complejidad de los negocios de que se trate. Como en el caso del a. 1043, aquí el usufructo cambia de objeto.

C.G.M.

ARTÍCULO 1048. 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 del usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 991.

Este precepto responde al principio de que nadie puede transmitir más derechos que los que tiene. Una vez terminado el usufructo, el usufructuario debe devolver al nudo propietario la plena disponibilidad del objeto de aquél. Eventualmente, el usufructuario responderá por daños y perjuicios frente a los que hayan contratado con él, más allá de los límites temporales permitidos por el usufructo. Ver comentarios al a. 2493.

C.G.M.

CAPITULO V

Del uso y de la habitación

ARTÍCULO 1049. El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

El uso es un derecho real, producto del desmembramiento del derecho de propiedad. Es más restringido en sus efectos que el usufructo. De acuerdo a este precepto no se concreta al *jus utendi*, sino que da derecho a la percepción de sólo una parte de los frutos de una cosa. Antiguamente el usufructo, el uso y la habitación se englobaban bajo el nombre de “servidumbres personales”, por oposición a las “servidumbres reales”. En la actualidad cada una de estas figuras jurídicas se distingue por su nombre específico.

Diego Espin Cánovas concibe el derecho de uso, como dice Castán, como una especie de usufructo limitado a las necesidades del usuario y su familia: (*Manual de derecho civil español*, Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1952, vol. II, t. I, “Derechos Reales”, p. 189). Es un derecho que se distingue del usufructo: a) porque se restringe al uso de una cosa y, a veces a la percepción de algunos frutos; y b) porque es intransmisible, mientras que el usufructo puede enajenarse y gravarse.

El derecho de usuario es personalísimo, porque se extingue con la muerte del mismo y porque se concede en atención a la calidad de la persona (por parentesco, amistad, etc.).

C.G.M.

ARTÍCULO 1050. La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

El derecho de habitación se distingue del de uso por el objeto sobre el cual recae; en este caso, se trata de una casa habitación, que puede ocuparse en su totalidad o solamente algunas piezas. Como el uso procede del desmembramiento del derecho de propiedad; es un derecho real intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio y no permite alterar la forma ni la substancia del objeto del derecho, o sea la casa habitación. A diferencia del uso, que puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, la habitación solamente puede constituirse con respecto a una casa, es decir, un bien inmueble. También se diferencia del uso en que la habitación es en todo caso gratuita, mientras que el uso —como el usufructo— puede ser gratuito u oneroso.

C.G.M.

ARTÍCULO 1051. El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Mientras que el derecho de usufructo puede enajenarse o gravarse, los de uso y

habitación son intransmisibles a terceros por ningún título, ni gratuito ni oneroso. La finalidad de la constitución de estos derechos es la protección del usuario y del habituario; ambos tienen un contenido alimentario, por lo cual son inembargables.

C.G.M.

ARTÍCULO 1052. Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación, se arreglarán por los títulos respectivos y, en su defecto, por las disposiciones siguientes:

Las disposiciones del presente capítulo son de carácter supletorio: para interpretar todo lo relativo a la extensión de los derechos de uso y habitación y las modalidades de su ejercicio, debe estarse, en primer lugar, al título constitutivo de los mismos.

C.G.M.

ARTÍCULO 1053. Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.

Por obra de este precepto, las obligaciones del usufructuario se aplican al usuario y al habituario: deben formar inventario, procediendo a la tasación de los bienes muebles y a dejar constancia del estado de los inmuebles; deben otorgar fianza de acuerdo a lo previsto por los aa. 1006 a 1009; deben ejercer su derecho poniendo el cuidado de un buen padre de familia, y no alterar la forma ni la substancia del bien; el usuario y el habituario responden por culpa en lo que respecta a la conservación del bien. Al extinguirse el uso o la habitación, tienen el deber de restituir la cosa y —en caso de pérdida o deterioro de la misma— responder por los daños y perjuicios irrogados al propietario. Las formas de extinción del usufructo se aplican a los derechos de uso y habitación.

C.G.M.

ARTÍCULO 1054. 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.

En el derecho romano, el uso implicaba solamente el derecho de usar la cosa,

con exclusión del aprovechamiento de los frutos. Posteriormente y por equidad, los jurisconsultos romanos extendieron el derecho a la percepción de ciertos frutos: los estrictamente necesarios para cubrir las necesidades del usuario y de su familia. En adelante, el derecho de uso comprendió el *jus fruendi*, con algunas limitaciones; el usufructuario —a diferencia del usuario— tiene derecho a percibir los frutos necesarios para su propio consumo y los sobrantes, que puede enajenar a título oneroso (vender, permutar, etcétera) o gratuito (donar). El uso no conlleva necesariamente el aprovechamiento de los frutos: puede tratarse de un *nudus usus*, sin percepción de ningún fruto. Pero si el mero uso de la cosa no significa ninguna ventaja para el usuario, puede tomar los frutos que sean necesarios para su consumo y el de su familia. Este precepto se refiere, en particular, a las crías, leche y lana de los ganados. El a. 1055 prevé el caso de que el usuario consuma todos los frutos de los bienes, no dejando remanente para el propietario. La doctrina sostiene que el derecho de consumir todos los frutos solamente se concede al usuario, cuando dichos frutos son apenas suficientes —o no lo son en absoluto— para cubrir sus necesidades. Si, una vez cubiertas las necesidades del usuario y de su familia, quedasen frutos aprovechables, éstos pertenecerían al propietario. (Ver Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Antigua Librería Robredo, 1954, t. II, “Derechos reales y posesión”, pp. 52-53.)

C.G.M.

ARTÍCULO 1055. Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, o el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados a 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, o el segundo sólo ocupa parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y cargas.

Este artículo, al igual que el 1056, se inspira en criterios de equidad para distribuir las cargas de la cosa. Se establece una proporción: a mayor uso o habitación; mayores cargas para el usuario o el habituario. La expresión “contribuciones” debe entenderse en sentido amplio, de contribuciones propiamente dichas, tasas, tarifas e impuestos.

C.G.M.

ARTÍCULO 1056. Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será

cubierta por el usuario, o por el que tiene derecho a la habitación.

Ver comentario al a. 1055.

C.G.M.

TITULO SEXTO

De las servidumbres

CAPITULO I

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1057. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Las servidumbres constituyen formas de desmembración de la propiedad, importantes por la utilidad que presentan para el mejor aprovechamiento o beneficio de ciertos predios. Rojina Villegas las define como: "gravámenes reales que se imponen en favor del dueño del predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero". (Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Antigua Librería Robredo, 1954, t. II, "Derechos reales y posesión", p. 465).

El beneficiado con la servidumbre ejercita su derecho directa e inmediatamente sobre una cosa para su aprovechamiento parcial y esos derechos son oponibles a todo mundo como sujeto universal pasivo y a un sujeto pasivo determinado que es el dueño del predio sirviente. Como en toda desmembración se originan relaciones jurídicas concretas entre el que conserva el dominio y el que se aprovecha, como acontece en las servidumbres.

El gravamen real se constituye sobre el fundo sirviente y es parte integrante del fundo dominante; pero el que se diga predio dominante no ha de inducir a considerar el propio fundo como titular a modo de persona jurídica, sino que es titular del derecho el que en un momento sea propietario del fundo dominante y se impone al dueño del fundo sirviente. Por tal motivo, los predios deben pertenecer a distintos dueños, no pueden constituirse servidumbres sobre cosas de propiedad propia.

El contenido de la servidumbre es el beneficio, provecho o utilidad para el dueño de un predio en relación con el mismo y la limitación o restricción en el dominio del propietario del fundo sirviente.

I.B.S.