

12-16-2022

Bilingual English-Spanish Louisiana Civil Code, Book II

Mariano Vitetta

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.law.lsu.edu/jcls>



Part of the Civil Law Commons

Repository Citation

Mariano Vitetta, *Bilingual English-Spanish Louisiana Civil Code, Book II*, 14 J. Civ. L. Stud. (2022)

Available at: <https://digitalcommons.law.lsu.edu/jcls/vol14/iss1/7>

This Civil Law Translation is brought to you for free and open access by the Law Reviews and Journals at LSU Law Digital Commons. It has been accepted for inclusion in Journal of Civil Law Studies by an authorized editor of LSU Law Digital Commons. For more information, please contact kreed25@lsu.edu.

BILINGUAL ENGLISH-SPANISH LOUISIANA CIVIL CODE, BOOK II

*Mariano Vitetta**

The CCLS is now offering a full translation into Spanish of Book II of the Louisiana Civil Code. In Volume 13, Number 2, of the *Journal of Civil Law Studies*, we published the Spanish translation of Titles IV-X of Book I¹ and a trilingual version in English, French, and Spanish of Book IV.² In Volume 13, Number 1, we published an introduction to the Louisiana Civil Code Spanish Translation Project³ together with the first articles (Titles I-III) translated into Spanish.⁴ The progress reached so far means that Books I, II, and IV are fully translated into Spanish and published in the *Journal* and on the Louisiana Civil Code Online web page.⁵ More titles of Book III in Spanish will follow in upcoming issues of the *Journal*.

This translation into Spanish was done by Mariano Vitetta, under the supervision of Olivier Moréteau. María Natalia Rezzonico contributed as an assistant translator and reviser. The Validation Committee is made up by Jimena Andino Dorato (Montreal, Canada), Francisco Alterini (Buenos Aires, Argentina), Ignacio Alterini (Buenos Aires, Argentina), Ricardo Chiesa (Buenos Aires, Argentina), Alejandro Garro (New York, United States of America), Aniceto Masferrer (Valencia, Spain), Luis Muñoz Argüelles (San Juan, Puerto Rico), Agustín Parise (Maastricht, The Netherlands), Julio César Rivera (Buenos Aires, Argentina), Andrés Sánchez

* Assistant Professor, Austral University School of Law; M.A. in English-Spanish Legal Translation and LL.B. (University of Buenos Aires), LL.M. in Comparative Law (Louisiana State University).

1. Mariano Vitetta, *Bilingual English-Spanish Louisiana Civil Code, Book I, Titles IV-X*, 13 J. CIV. L. STUD. 277 (2020).

2. Olivier Moréteau and Mariano Vitetta, *Trilingual Louisiana Civil Code, Book IV: Conflict of Laws in English, French, and Spanish*, 13 J. CIV. L. STUD. 351 (2020).

3. Mariano Vitetta, *A Brief Introduction to the Louisiana Civil Code Spanish Translation Project*, 13 J. CIV. L. STUD. 161 (2020).

4. *Louisiana Civil Code — Código Civil de Luisiana, Preliminary Title, Book I, Titles I, II, III*, 13 J. CIV. L. STUD. 165 (2020).

5. <https://perma.cc/LF4W-A6GE> (Last accessed June 8, 2022).

Herrero (Rosario, Argentina), and Lécia Vicente (Baton Rouge, United States of America).

The Center of Civil Law Studies looks forward to any comments on the translation that readers may have. We welcome corrections, as well as proposals, to improve the Spanish text.

BOOK II. THINGS AND THE
DIFFERENT MODIFICATIONS
OF OWNERSHIP

*LIBRO II. DE LAS COSAS Y DE
LAS DIFERENTES
MODIFICACIONES DE LA
PROPIEDAD*

TITLE I. THINGS

TÍTULO I. DE LAS COSAS

CHAPTER 1. DIVISION OF
THINGS

*CAPÍTULO 1. DE LA DIVISIÓN
DE LAS COSAS*

SECTION 1. GENERAL
PRINCIPLES

*SECCIÓN 1. PRINCIPIOS
GENERALES*

[Acts 1978, No. 728, §1.]

[Sec. 1, ley n.º 728 de 1978].

Art. 448. Things are divided into common, public, and private; corporeals and incorporeals; and movables and immovables.

Art. 448. Las cosas pueden ser comunes, públicas o privadas; corporales o incorporeales; y muebles o inmuebles.

Art. 449. Common things may not be owned by anyone. They are such as the air and the high seas that may be freely used by everyone conformably with the use for which nature has intended them.

Art. 449. Las cosas comunes son aquellas cuya propiedad no corresponde a alguien en particular, como el aire y alta mar, y que cualquiera puede usar libremente conforme al uso al que están destinadas según la naturaleza.

Art. 450. Public things are owned by the state or its political subdivisions in their capacity as public persons.

Art. 450. Las cosas públicas pertenecen al estado o a sus subdivisiones políticas en su calidad de personas públicas.

Public things that belong to the state are such as running waters, the waters and bottoms of natural navigable water bodies, the territorial sea, and the seashore.

Son cosas públicas que pertenecen al estado aquellas como los cursos de agua, el agua y el fondo de los cuerpos de agua navegables, el mar territorial y la orilla del mar.

Public things that may belong to political subdivisions of the state are such as streets and public squares.

Las cosas públicas que pueden pertenecer a las subdivisiones políticas del estado son aquellas

como las calles y las plazas públicas.

Art. 451. Seashore is the space of land over which the waters of the sea spread in the highest tide during the winter season.

Art. 451. La orilla del mar es el espacio de tierra sobre el que se expande el agua del mar en la marea más alta durante el invierno.

Art. 452. Public things and common things are subject to public use in accordance with applicable laws and regulations. Everyone has the right to fish in the rivers, ports, roadsteads, and harbors, and the right to land on the seashore, to fish, to shelter himself, to moor ships, to dry nets, and the like, provided that he does not cause injury to the property of adjoining owners.

Art. 452. Las cosas públicas y las cosas comunes están sujetas al uso público de acuerdo con las leyes aplicables. Todos tienen el derecho de pescar en los ríos, puertos, radas y amarraderos, y el derecho de desembarcar en la orilla, pescar, guarecerse, amarrar embarcaciones, secar redes y realizar actividades similares, siempre y cuando no causen daños a los bienes de los propietarios contiguos.

The seashore within the limits of a municipality is subject to its police power, and the public use is governed by municipal ordinances and regulations.

La orilla del mar ubicada dentro de los límites de una municipalidad está sujeta a su poder de policía, y su uso público se rige por las ordenanzas y otras normas municipales.

Art. 453. Private things are owned by individuals, other private persons, and by the state or its political subdivisions in their capacity as private persons.

Art. 453. Las cosas privadas pertenecen a las personas físicas, otras personas privadas y al estado o a sus subdivisiones políticas en su calidad de personas privadas.

Art. 454. Owners of private things may freely dispose of them under modifications established by law.

Art. 454. Los dueños de las cosas privadas pueden disponer de ellas libremente conforme a las restricciones que establezca la ley.

Art. 455. Private things may be subject to public use in accordance with law or by dedication.

Art. 456. The banks of navigable rivers or streams are private things that are subject to public use.

The bank of a navigable river or stream is the land lying between the ordinary low and the ordinary high stage of the water. Nevertheless, when there is a levee in proximity to the water, established according to law, the levee shall form the bank.

Art. 457. A road may be either public or private.

A public road is one that is subject to public use. The public may own the land on which the road is built or merely have the right to use it.

A private road is one that is not subject to public use.

Art. 458. Works built without lawful permit on public things, including the sea, the seashore, and the bottom of natural navigable waters, or on the banks of navigable rivers, that obstruct the public use may be removed at the expense of the persons who built or own them at the instance of the public authorities, or of any person residing in the state.

Art. 455. Las cosas privadas pueden estar sujetas a uso público en virtud de la ley o por su afectación.

Art. 456. Las riberas de los ríos u otros cursos de agua navegables son cosas privadas afectadas al uso público.

La ribera de un río u otro curso de agua navegable consiste en la tierra que está entre el nivel del agua más bajo y el más alto habituales. No obstante, cuando haya un dique cerca del agua, establecido conforme a la ley, el dique será la ribera.

Art. 457. Los caminos pueden ser públicos o privados.

Es público el camino afectado al uso público. La población puede ser dueña de la tierra sobre la que está construido el camino o simplemente tener derecho a usarla.

Es privado el camino que no está afectado al uso público.

Art. 458. Las construcciones realizadas sin la habilitación debida sobre cosas públicas, incluidos el mar, la orilla del mar y el fondo de los cursos de agua naturales navegables, o sobre la ribera de ríos navegables, que obstruyan el uso público podrán ser retiradas a costa de las personas que las hayan construido o que sean sus dueños, a instancia de las autoridades públicas o de cualquier persona que resida en el estado.

The owner of the works may not prevent their removal by alleging prescription or possession.

Art. 459. A building that merely encroaches on a public way without preventing its use, and which cannot be removed without causing substantial damage to its owner, shall be permitted to remain. If it is demolished from any cause, the owner shall be bound to restore to the public the part of the way upon which the building stood.

Art. 460. Port commissions of the state, or in the absence of port commissions having jurisdiction, municipalities may, within the limits of their respective jurisdictions, construct and maintain on public places, in beds of natural navigable water bodies, and on their banks or shores, works necessary for public utility, including buildings, wharves, and other facilities for the mooring of vessels and the loading or discharging of cargo and passengers.

Art. 461. Corporeals are things that have a body, whether animate or inanimate, and can be felt or touched.

Incorporeals are things that have no body, but are comprehended by

El dueño de las construcciones no podrá evitar su remoción alegando prescripción o posesión.

Art. 459. Se permitirá la conservación de la edificación que apenas invada una vía pública sin obstruir su uso y que no pueda ser eliminada sin causar un daño sustancial al dueño. Si por alguna razón fuera demolida, el dueño deberá devolver al uso público la parte de la vía sobre la que se erigía la edificación.

Art. 460. Las comisiones portuarias del estado o, en ausencia de comisiones portuarias con competencia, las municipalidades podrán permitir, dentro de los límites de su respectiva jurisdicción, la construcción y el mantenimiento en lugares públicos, en los lechos de cuerpos de agua naturales navegables, y en sus riberas u orillas, de las obras que fueran necesarias con fines de utilidad pública, incluidas las edificaciones, puertos y otras instalaciones para el amarre de buques y para actividades de carga o descarga y para el embarque o desembarco de pasajeros.

Art. 461. Son cosas corporales aquellas que tienen cuerpo, ya sea animado o inanimado, y pueden sentirse o tocarse.

Son cosas incorporeales aquellas que no tienen cuerpo, pero que

the understanding, such as the rights of inheritance, servitudes, obligations, and right of intellectual property.

pueden comprenderse por el entendimiento, como los derechos de herencia, las servidumbres, las obligaciones y los derechos de propiedad intelectual.

SECTION 2. IMMOVABLES

SECCIÓN 2. DE LOS INMUEBLES

Art. 462. Tracts of land, with their component parts, are immovables.

Art. 462. El fundo, con sus partes integrantes, son inmuebles.

Art. 463. Buildings, other constructions permanently attached to the ground, standing timber, and unharvested crops or ungathered fruits of trees, are component parts of a tract of land when they belong to the owner of the ground.

Art. 463. Las edificaciones, otras construcciones unidas de manera permanente al suelo, la madera en pie y los cultivos no cosechados o frutos no recolectados de los árboles son partes integrantes del fundo si pertenecen al dueño del suelo.

Art. 464. Buildings and standing timber are separate immovables when they belong to a person other than the owner of the ground.

Art. 464. Las edificaciones y la madera en pie son inmuebles independientes si su dueño no es el dueño del suelo.

Art. 465. Things incorporated into a tract of land, a building, or other construction, so as to become an integral part of it, such as building materials, are its component parts.

Art. 465. Las cosas incorporadas a un fundo, una edificación u otro tipo de construcción de manera tal que pasan a ser parte inescindible suya, como los materiales de construcción, son partes integrantes de ese fundo, edificación u otro tipo de construcción.

Art. 466. Things that are attached to a building and that, according to prevailing usages, serve to complete a building of the same general type, without regard

Art. 466. Son partes integrantes las cosas unidas a una edificación y que, según la práctica habitual, sirven para completar una edificación del mismo tipo general,

to its specific use, are its component parts. Component parts of this kind may include doors, shutters, gutters, and cabinetry, as well as plumbing, heating, cooling, electrical, and similar systems.

Things that are attached to a construction other than a building and that serve its principal use are its component parts.

Other things are component parts of a building or other construction if they are attached to such a degree that they cannot be removed without substantial damage to themselves or to the building or other construction. [Acts 2005, No. 301, §1, eff. June 29, 2005; Acts 2006, No. 765, §1; Acts 2008, No. 632, §1, eff. July 1, 2008.]

Art. 467. The owner of an immovable may declare that machinery, appliances, and equipment owned by him and placed on the immovable, other than his private residence, for its service and improvement are deemed to be its component parts. The declaration shall be filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located.

Art. 468. Component parts of an immovable so damaged or deteriorated that they can no longer

independientemente de su uso específico. Son partes integrantes de este tipo las puertas, las persianas, los desagües y la ebanistería, así como los sistemas de plomería, calefacción, refrigeración, electricidad y otros similares.

Las cosas unidas a una construcción que no sean edificaciones y que sirvan a su uso principal son sus partes integrantes.

Son también partes integrantes de una edificación u otra construcción las cosas unidas de tal modo que no pueden quitarse sin causar un daño sustancial a esas cosas o a la edificación u otra construcción. [Sección 1, ley n.º 301 de 2005, vigente desde el 29 de junio de 2005; sección 1, ley n.º 765 de 2006; sección 1, ley n.º 632 de 2008, vigente desde el 1 de julio de 2008].

Art. 467. El dueño de un inmueble puede declarar que son partes integrantes la maquinaria, los artefactos y los equipos de su propiedad y ubicados en el inmueble, si no es su residencia privada, para el funcionamiento y mejora del inmueble. La declaración se deberá presentar para su inscripción en el registro de transferencias de la parroquia en que se sitúe el inmueble.

Art. 468. Las partes integrantes de un inmueble dañadas o deterioradas de modo tal que ya no

serve the use of lands or buildings are deimmobilized.

The owner may deimmobilize the component parts of an immovable by an act translativo of ownership and delivery to acquirers in good faith.

In the absence of rights of third persons, the owner may deimmobilize things by detachment or removal. [Amended by Acts 1979, No. 180, §2.]

Art. 469. The transfer or encumbrance of an immovable includes its component parts. [Amended by Acts 1979, No. 180, §2.]

Art. 470. Rights and actions that apply to immovable things are incorporeal immovables. Immovables of this kind are such as personal servitudes established on immovables, predial servitudes, mineral rights, and petitory or possessory actions.

SECTION 3. MOVABLES

Art. 471. Corporeal movables are things, whether animate or inanimate, that normally move or can be moved from one place to another.

Art. 472. Materials gathered for the erection of a new building or

puedan cumplir su función con relación al terreno o a las edificaciones dejan de considerarse inmuebles.

El dueño puede desafectar las partes integrantes de un inmueble por un acto traslativo del dominio y tradición a adquirentes de buena fe.

Si no hay involucrados derechos de terceros, el dueño podrá alterar la calidad de inmuebles de las cosas mediante su separación o remoción. [Modificado por sección 2, ley n.º 180 de 1979].

Art. 469. La transferencia o el gravamen de un inmueble incluye sus partes integrantes. [Modificado por sección 2, ley n.º 180 de 1979].

Art. 470. Los derechos y las acciones que rigen para los bienes inmuebles son inmuebles incorporeales. Los inmuebles de este tipo comprenden, entre otros, las servidumbres personales constituidas sobre inmuebles, las servidumbres reales, los derechos de explotación de minerales y las acciones petitorias o posesorias.

SECCIÓN 3. DE LOS MUEBLES

Art. 471. Son muebles corporales las cosas, animadas o inanimadas, que normalmente se trasladan o pueden ser trasladadas de un lugar a otro.

Art. 472. Los materiales reunidos para la construcción de

other construction, even though deriving from the demolition of an old one, are movables until their incorporation into the new building or after construction.

Materials separated from a building or other construction for the purpose of repair, addition, or alteration to it, with the intention of putting them back, remain immovables.

Art. 473. Rights, obligations, and actions that apply to a movable thing are incorporeal movables. Movables of this kind are such as bonds, annuities, and interests or shares in entities possessing juridical personality.

Interests or shares in a juridical person that owns immovables are considered as movables as long as the entity exists; upon its dissolution, the right of each individual to a share in the immovables is an immovable.

Art. 474. Unharvested crops and ungathered fruits of trees are movables by anticipation when they belong to a person other than the landowner. When encumbered with security rights of third persons, they are movables by anticipation insofar as the creditor is concerned.

una nueva edificación u otro tipo de construcción, aunque deriven de la demolición de otra anterior, son muebles hasta que se incorporen en la nueva edificación o una vez concluida la construcción.

Los materiales separados de una edificación o de otro tipo de construcción para su reparación, adición o modificación, con la intención de volver a colocarlos en su lugar, siguen siendo inmuebles.

Art. 473. Los derechos, las obligaciones y las acciones que rigen para la cosa mueble son muebles incorporales. Los muebles de este tipo comprenden los bonos, las rentas vitalicias y las participaciones o acciones en personas jurídicas.

Las participaciones o acciones en una persona jurídica dueña de bienes inmuebles se consideran muebles en tanto exista la persona jurídica. Disuelta la persona jurídica, el derecho de cada persona física a una participación en los bienes inmuebles es de naturaleza inmueble.

Art. 474. Los cultivos no cosechados y los frutos no recogidos de los árboles son muebles por anticipación cuando pertenecen a una persona que no sea el dueño de la tierra. Si están gravados con derechos de garantía de terceros, son muebles por anticipación en lo relativo al acreedor.

The landowner may, by act translative of ownership or by pledge, mobilize by anticipation unharvested crops and ungathered fruits of trees that belong to him.

El dueño de la tierra puede, por acto traslativo de la propiedad o por prenda, convertir en muebles los cultivos no cosechados y los frutos no recolectados de los árboles que le pertenezcan.

Art. 475. All things, corporeal or incorporeal, that the law does not consider as immovables, are movables.

Art. 475. Son muebles todas las cosas, corporales e incorporales, que la ley no considera inmuebles.

CHAPTER 2. RIGHTS IN THINGS

CAPÍTULO 2. DE LOS DERECHOS SOBRE LAS COSAS

Art. 476. One may have various rights in things:

1. Ownership;
2. Personal and predial servitudes; and
3. Such other real rights as the law allows.

Art. 476. Se puede tener diferentes derechos sobre las cosas:

- 1. La propiedad.*
- 2. Las servidumbres personales y reales.*
- 3. Todo otro derecho real que permita la ley.*

TITLE II. OWNERSHIP CHAPTER 1. GENERAL PRINCIPLES

TÍTULO II. DE LA PROPIEDAD CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

[Acts 1979, No. 180, §1.]

[Sec. 1, ley n.º 180 de 1979].

Art. 477. A. Ownership is the right that confers on a person direct, immediate, and exclusive authority over a thing. The owner of a thing may use, enjoy, and dispose of it within the limits and under the conditions established by law.

Art. 477. A. La propiedad es el derecho que confiere a una persona autoridad directa, inmediata y exclusiva sobre una cosa. El dueño de una cosa puede usarla, disfrutarla y disponer de ella dentro de los límites y conforme a las condiciones previstas por la ley.

B. A buyer and occupant of a residence under a bond for deed contract is the owner of the thing for purposes of the homestead

B. El comprador y ocupante de una residencia en virtud de un contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio será

exemption granted to other property owners pursuant to Article VII, Section 20(A) of the Constitution of Louisiana. The buyer under a bond for deed contract shall apply for the homestead exemption each year. [Acts 1995, No. 640, §1, eff. Jan. 1, 1996; HR 17, 1998 1st Ex. Sess.; HCR 13, 1998 R.S.]

considerado dueño de la cosa a los fines de la exención de bien de familia otorgada a favor de los dueños de otros bienes conforme al inciso A, sección 20, artículo VII de la Constitución de Luisiana. En este caso, el comprador deberá solicitar la exención de bien de familia todos los años. [Sección 1, ley n.º 640 de 1995, vigente desde el 1 de enero de 1996; HR 17, 1998 1.ª Ses. Ex. HCR 13, 1998 R.S.].

Art. 478. The right of ownership may be subject to a resolatory condition, and it may be burdened with a real right in favor of another person as allowed by law. The ownership of a thing burdened with a usufruct is designated as naked ownership.

Art. 478. El derecho de propiedad puede estar sujeto a condición resolutoria, y puede estar gravado por un derecho real a favor de otra persona según lo permita la ley. La propiedad de una cosa gravada con un usufructo implica que el dueño tiene la nuda propiedad.

Art. 479. The right of ownership may exist only in favor of a natural person or a juridical person.

Art. 479. El derecho de propiedad solo puede existir a favor de una persona física o jurídica.

Art. 480. Two or more persons may own the same thing in indivision, each having an undivided share.

Art. 480. Dos o más personas pueden ser dueñas de la misma cosa de manera indivisa; cada una tendrá una porción indivisa.

Art. 481. The ownership and the possession of a thing are distinct.

Art. 481. La propiedad y la posesión de una cosa son conceptos diferentes.

Ownership exists independently of any exercise of it and may not be lost by nonuse. Ownership is lost when acquisitive prescription accrues in favor of an adverse possessor.

La propiedad existe con prescindencia de su ejercicio y no se pierde por falta de uso. Se pierde la propiedad cuando un tercero poseedor la adquiere por prescripción adquisitiva.

Art. 482. The ownership of a thing includes by accession the ownership of everything that it produces or is united with it, either naturally or artificially, in accordance with the following provisions.

CHAPTER 2. RIGHT OF
ACCESSION

SECTION 1. OWNERSHIP OF
FRUITS

Art. 483. In the absence of rights of other persons, the owner of a thing acquires the ownership of its natural and civil fruits.

Art. 484. The young of animals belong to the owner of the mother of them.

Art. 485. When fruits that belong to the owner of a thing by accession are produced by the work of another person, or from seeds sown by him, the owner may retain them on reimbursing such person his expenses.

Art. 486. A possessor in good faith acquires the ownership of fruits he has gathered. If he is evicted by the owner, he is entitled to reimbursement of expenses for fruits he was unable to gather.

A possessor in bad faith is bound to restore to the owner the

Art. 482. La propiedad de la cosa incluye por accesión la propiedad de todo aquello que la cosa produce o que está unido a ella, de manera natural o artificial, de acuerdo con las siguientes disposiciones.

*CAPÍTULO 2. DEL DERECHO
DE ACCESIÓN*

*SECCIÓN 1. DE LA PROPIEDAD
DE LOS FRUTOS*

Art. 483. A falta de derechos de terceros, el dueño de la cosa adquiere la propiedad de sus frutos naturales y civiles.

Art. 484. Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre.

Art. 485. Cuando los frutos que pertenecen por accesión al dueño de una cosa son producidos por el trabajo de un tercero o a partir de semillas sembradas por un tercero, el dueño podrá conservarlos después de reintegrarle a ese tercero los gastos que haya efectuado.

Art. 486. El poseedor de buena fe adquiere la propiedad sobre los frutos que haya recolectado. Si es despojado por el dueño, tiene derecho al reintegro de los gastos por los frutos que no haya podido recoger.

El poseedor de mala fe está obligado a reintegrar al dueño los

fruits he has gathered, or their value, subject to his claim for reimbursement of expenses.

Art. 487. For purposes of accession, a possessor is in good faith when he possesses by virtue of an act translativo of ownership and does not know of any defects in his ownership. He ceases to be in good faith when these defects are made known to him or an action is instituted against him by the owner for the recovery of the thing.

Art. 488. Products derived from a thing as a result of diminution of its substance belong to the owner of that thing. When they are reclaimed by the owner, a possessor in good faith has the right to reimbursement of his expenses. A possessor in bad faith does not have this right.

Art. 489. In the absence of other provisions, one who is entitled to the fruits of a thing from a certain time or up to a certain time acquires the ownership of natural fruits gathered during the existence of his right, and a part of the civil fruits proportionate to the duration of his right.

frutos que haya recolectado o su valor, sujeto a su reclamo por reintegro de gastos.

Art. 487. A los efectos de la accesión, el poseedor es de buena fe cuando posee en virtud de un acto traslativo de la propiedad y no sabe de la existencia de defectos en su propiedad. Cesa su buena fe al ser informado sobre los defectos o cuando el dueño de la cosa inicia una acción en su contra con el objetivo de recuperarla.

Art. 488. Los productos derivados de una cosa a consecuencia de la disminución de su sustancia pertenecen al dueño de la cosa. Si los reclama el dueño, el poseedor de buena fe tiene derecho al reintegro de los gastos en los que haya incurrido. El poseedor de mala fe no tiene este derecho.

Art. 489. En ausencia de otras disposiciones, el que tenga derecho a los frutos de una cosa desde un cierto momento o hasta un cierto momento adquiere la propiedad de los frutos naturales recogidos durante la existencia de su derecho y una parte de los frutos civiles en proporción a la duración de su derecho.

SECTION 2. ACCESSION IN
RELATION TO IMMOVABLESSECCIÓN 2. DE LA ACCESIÓN
EN RELACIÓN CON LOS
INMUEBLES

Art. 490. Unless otherwise provided by law, the ownership of a tract of land carries with it the ownership of everything that is directly above or under it.

The owner may make works on, above, or below the land as he pleases, and draw all the advantages that accrue from them, unless he is restrained by law or by rights of others.

Art. 491. Buildings, other constructions permanently attached to the ground, standing timber, and unharvested crops or ungathered fruits of trees may belong to a person other than the owner of the ground. Nevertheless, they are presumed to belong to the owner of the ground, unless separate ownership is evidenced by an instrument filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located.

Art. 492. Separate ownership of a part of a building, such as a floor, an apartment, or a room, may be established only by a juridical act of the owner of the entire building when and in the manner expressly authorized by law.

Art. 493. Buildings, other constructions permanently attached

Art. 490. A menos que la ley indique otra cosa, la propiedad sobre un fundo implica la propiedad de lo que está debajo o arriba de ella.

El dueño puede hacer obras en la tierra, sobre ella o debajo de ella según lo desee, y obtener todas las ventajas derivadas de ello, a menos que esté limitado por la ley o por derechos de terceros.

Art. 491. Las edificaciones, otras construcciones unidas de manera permanente al suelo, la madera en pie y los cultivos no cosechados o frutos no recolectados de los árboles pueden pertenecer a una persona que no sea el dueño del suelo. No obstante, se presume que pertenecen al dueño del suelo, a menos que se demuestre lo contrario mediante instrumento presentado para su inscripción en el registro de transferencias inmobiliarias de la parroquia en que esté ubicado el inmueble.

Art. 492. La propiedad separada de una parte de una edificación, tal como un piso, un apartamento o una habitación solo puede establecerse mediante acto jurídico del dueño de toda la edificación en los supuestos y conforme a las formalidades exigidas por la ley.

Art. 493. Las edificaciones, otras construcciones unidas al suelo de

to the ground, and plantings made on the land of another with his consent belong to him who made them. They belong to the owner of the ground when they are made without his consent.

When the owner of buildings, other constructions permanently attached to the ground, or plantings no longer has the right to keep them on the land of another, he may remove them subject to his obligation to restore the property to its former condition. If he does not remove them within ninety days after written demand, the owner of the land may, after the ninetieth day from the date of mailing the written demand, appropriate ownership of the improvements by providing an additional written notice by certified mail, and upon receipt of the certified mail by the owner of the improvements, the owner of the land obtains ownership of the improvements and owes nothing to the owner of the improvements. Until such time as the owner of the land appropriates the improvements, the improvements shall remain the property of he who made them and he shall be solely responsible for any harm caused by the improvements.

When buildings, other constructions permanently attached to the ground, or plantings are made on the separate property of a spouse with community assets or with separate assets of the other

manera permanente y las plantaciones hechas sobre la tierra de un tercero con su consentimiento corresponden a quien las hizo. Pertenecen al dueño del suelo cuando son hechas sin su consentimiento.

Si el dueño de las edificaciones, otras construcciones unidas al suelo de manera permanente o plantaciones pierde el derecho de conservarlas en la tierra de un tercero, puede quitarlas con sujeción a la obligación de restaurar el bien a su condición anterior. Si no las retira dentro de los noventa días siguientes a que le sea solicitado por escrito, el dueño de la tierra puede, transcurridos noventa días de enviada la notificación por correo, adquirir la propiedad de las mejoras, lo cual también debe ser notificado por correo certificado. Después de recibir el dueño de las mejoras la notificación por correo certificado, el dueño de la tierra obtiene la propiedad de las mejoras sin deber nada al dueño de las mejoras. Hasta que el dueño de la tierra adquiere la propiedad de las mejoras, estas siguen siendo propiedad de quien las hizo y esta persona es la única responsable por todo daño causado por ellas.

Este artículo no se aplica cuando las edificaciones, otras construcciones unidas al suelo de manera permanente o plantaciones se hacen en el bien propio de un cónyuge con bienes gananciales o

spouse and when such improvements are made on community property with the separate assets of a spouse, this Article does not apply. The rights of the spouses are governed by Articles 2366, 2367, and 2367.1. [Acts 1984, No. 933, §1; Acts 2003, No. 715, §1.]

Art. 493.1. Things incorporated in or attached to an immovable so as to become its component parts under Articles 465 and 466 belong to the owner of the immovable. [Acts 1984, No. 933, §1.]

Art. 493.2. One who has lost the ownership of a thing to the owner of an immovable may have a claim against him or against a third person in accordance with the following provisions. [Acts 1984, No. 933, §1.]

Art. 494. When the owner of an immovable makes on it constructions, plantings, or works with materials of another, he may retain them, regardless of his good or bad faith, on reimbursing the owner of the materials their current value and repairing the injury that he may have caused to him.

Art. 495. One who incorporates in, or attaches to, the immovable of another, with his consent, things that become component parts of the immovable under Articles 465

con bienes propios del otro cónyuge y cuando las mejoras se hacen sobre bienes conyugales con bienes propios de un cónyuge. Los derechos de los cónyuges se rigen por los artículos 2366, 2367 y 2367.1. [Sec. 1, ley n.º 933 de 1984; sección 1, ley n.º 715 de 2003].

Art. 493.1. Las cosas incorporadas a un inmueble o adheridas a él de modo que se hayan convertido en partes integrantes conforme a los artículos 465 y 466 pertenecen al dueño del inmueble. [Sec. 1, ley n.º 933 de 1984].

Art. 493.2. Quien pierde la propiedad de una cosa a favor del dueño de un inmueble puede reclamarle a él o a un tercero de acuerdo con las siguientes disposiciones. [Sec. 1, ley n.º 933 de 1984].

Art. 494. Cuando el dueño de un inmueble hace construcciones, plantaciones u otras obras con materiales de un tercero, puede conservarlas, con prescindencia de su buena o mala fe, después de reintegrar al dueño de los materiales su valor actualizado y reparar el daño que le hubiera causado.

Art. 495. Quien incorpora o une a un inmueble de un tercero, con consentimiento del tercero, cosas que se transformen en partes integrantes del inmueble en virtud

and 466, may, in the absence of other provisions of law or juridical acts, remove them subject to his obligation of restoring the property to its former condition.

If he does not remove them after demand, the owner of the immovable may have them removed at the expense of the person who made them or elect to keep them and pay, at his option, the current value of the materials and of the workmanship or the enhanced value of the immovable.

Art. 496. When constructions, plantings, or works are made by a possessor in good faith, the owner of the immovable may not demand their demolition and removal. He is bound to keep them and at his option to pay to the possessor either the cost of the materials and of the workmanship, or their current value, or the enhanced value of the immovable.

Art. 497. When constructions, plantings, or works are made by a bad faith possessor, the owner of the immovable may keep them or he may demand their demolition and removal at the expense of the possessor, and, in addition, damages for the injury that he may have sustained. If he does not demand demolition and removal, he is bound to pay at his option either the current value of the materials and of the workmanship of the separable improvements that

de los artículos 465 y 466, puede quitarlas, en ausencia de disposiciones legales o actos jurídicos en contrario, con sujeción a la obligación de restablecer el bien a su condición anterior.

Si no las quita después del pedido de hacerlo, el dueño del inmueble puede quitarlas a costa de la persona que las hizo o conservarlas y pagar, a su elección, el valor actualizado de los materiales y la mano de obra o la mejora en el valor del inmueble.

Art. 496. Cuando las construcciones, plantaciones u obras son realizadas por un poseedor de buena fe, el dueño del inmueble no puede requerir su demolición y extracción. Está obligado a conservarlas y, a su elección, pagar al poseedor el costo de los materiales y la mano de obra, o su valor actualizado, o la mejora en el valor del inmueble.

Art. 497. Cuando las construcciones, plantaciones u obras son realizadas por un poseedor de mala fe, el dueño del inmueble puede conservarlas o exigir la demolición y extracción a costa del poseedor, y, además, una indemnización por los daños y perjuicios que haya sufrido. Si no exige la demolición y extracción, debe pagar a su elección el valor actualizado de los materiales y la mano de obra de las mejoras

he has kept or the enhanced value of the immovable.

Art. 498. One who has lost the ownership of a thing to the owner of an immovable may assert against third persons his rights under Articles 493, 493.1, 494, 495, 496, or 497 when they are evidenced by an instrument filed for registry in the appropriate conveyance or mortgage records of the parish in which the immovable is located. [Acts 1984, No. 933, §1.]

Art. 499. Accretion formed successively and imperceptibly on the bank of a river or stream, whether navigable or not, is called alluvion. The alluvion belongs to the owner of the bank, who is bound to leave public that portion of the bank which is required for the public use.

The same rule applies to dereliction formed by water receding imperceptibly from a bank of a river or stream. The owner of the land situated at the edge of the bank left dry owns the dereliction.

Art. 500. There is no right to alluvion or dereliction on the shore of the sea or of lakes.

Art. 501. Alluvion formed in front of the property of several

separables que conserve o la mejora en el valor del inmueble.

Art. 498. Quien pierde la propiedad de una cosa a favor del dueño de un inmueble puede oponer frente a terceros los derechos que le corresponden conforme a los artículos 493, 493.1, 494, 495, 496, o 497, cuando la existencia de esos derechos conste en un instrumento presentado para su inscripción en el registro de transferencias inmobiliarias o de hipotecas correspondiente de la parroquia en la que se sitúa el inmueble. [Sec. 1, ley n.º 933 de 1984].

Art. 499. Se denomina aluvión al acrecentamiento formado de manera continuada e imperceptible en la orilla de un río o arroyo, navegable o no. El aluvión corresponde al dueño de la orilla, quien está obligado a mantener pública la parte de la orilla que sea necesaria para su uso público.

La misma regla rige para los terrenos que queden descubiertos por el retiro imperceptible del agua de la orilla de un río o arroyo. El terreno descubierto pertenece al dueño de la tierra ubicada al borde de la orilla que ha quedado seca.

Art. 500. No hay derecho a aluvión ni a terrenos descubiertos en la orilla del mar o de los lagos.

Art. 501. El aluvión formado frente a inmuebles de varios

owners is divided equitably, taking into account the extent of the front of each property prior to the formation of the alluvion in issue. Each owner is entitled to a fair proportion of the area of the alluvion and a fair proportion of the new frontage on the river, depending on the relative values of the frontage and the acreage.

Art. 502. If a sudden action of the waters of a river or stream carries away an identifiable piece of ground and unites it with other lands on the same or on the opposite bank, the ownership of the piece of ground so carried away is not lost. The owner may claim it within a year, or even later, if the owner of the bank with which it is united has not taken possession.

Art. 503. When a river or stream, whether navigable or not, opens a new channel and surrounds riparian land making it an island, the ownership of that land is not affected.

Art. 504. When a navigable river or stream abandons its bed and opens a new one, the owners of the land on which the new bed is located shall take by way of indemnification the abandoned bed, each in proportion to the quantity of land that he lost.

If the river returns to the old bed, each shall take his former land.

dueños se divide en partes iguales, teniendo en cuenta la extensión del frente de cada inmueble antes de la formación del aluvión en cuestión. Cada dueño tiene derecho a una proporción justa del área del aluvión y a una proporción justa del nuevo frente en el río, según los valores relativos del frente y la superficie.

Art. 502. Si la acción repentina del agua de un río o arroyo arrastra un pedazo de suelo identificable y lo une a otras tierras del mismo lado de la ribera o del contrario, la propiedad de ese pedazo de tierra arrastrado no se pierde. El dueño puede reclamarlo dentro del año o incluso después, si el dueño de la ribera con el que se haya unido no ha tomado posesión.

Art. 503. Cuando un río o arroyo, navegable o no, abre un nuevo canal y circunda tierra ribereña y la convierte en una isla, la propiedad de esa tierra no se ve afectada.

Art. 504. Cuando un río o arroyo navegable abandona su curso y abre uno nuevo, los dueños de la tierra por donde pasa el nuevo curso tomarán en concepto de reparación el lecho abandonado, cada uno en proporción a la cantidad de tierra perdida.

Si el río vuelve al curso anterior, cada uno recupera su tierra anterior.

Art. 505. Islands, and sandbars that are not attached to a bank, formed in the beds of navigable rivers or streams, belong to the state.

Art. 505. Corresponden al estado las islas y los bancos de arena que no están adheridos a una ribera formados en el curso de ríos o arroyos navegables.

Art. 506. In the absence of title or prescription, the beds of nonnavigable rivers or streams belong to the riparian owners along a line drawn in the middle of the bed.

Art. 506. En ausencia de título o prescripción, el lecho de los ríos o arroyos no navegables corresponde a los dueños ribereños a lo largo de una línea trazada en el medio del lecho.

SECTION 3. ACCESSION IN RELATION TO MOVABLES

SECCIÓN 3. DE LA ACCESIÓN EN RELACIÓN CON LOS MUEBLES

Art. 507. In the absence of other provisions of law or contract, the consequences of accession as between movables are determined according to the following rules.

Art. 507. En ausencia de otras disposiciones legales o contractuales, las consecuencias de la accesión entre los muebles se determinan conforme a las siguientes reglas.

Art. 508. Things are divided into principal and accessory. For purposes of accession as between movables, an accessory is a corporeal movable that serves the use, ornament, or complement of the principal thing.

Art. 508. Las cosas son principales o accesorias. A los efectos de la accesión entre muebles, es accesorio la cosa mueble corporal que sirve para usar, ornamentar o complementar la cosa principal.

In the case of a principal thing consisting of a movable construction permanently attached to the ground, its accessories include things that would constitute its component parts under Article 466 if the construction were immovable.

En el caso de una cosa principal que consiste en una construcción mueble unida al suelo de manera permanente, sus cosas accesorias comprenden aquellas que constituirían sus partes integrantes conforme al artículo 466 si la construcción fuera un bien

[Acts 2008, No. 632, §1, eff. July 1, 2008.]

Art. 509. In case of doubt as to which is a principal thing and which is an accessory, the most valuable, or the most bulky if value is nearly equal, shall be deemed to be principal.

Art. 510. When two corporeal movables are united to form a whole, and one of them is an accessory of the other, the whole belongs to the owner of the principal thing. The owner of the principal thing is bound to reimburse the owner of the accessory its value. The owner of the accessory may demand that it be separated and returned to him, although the separation may cause some injury to the principal thing, if the accessory is more valuable than the principal and has been used without his knowledge.

Art. 511. When one uses materials of another to make a new thing, the thing belongs to the owner of the materials, regardless of whether they may be given their earlier form. The owner is bound to reimburse the value of the workmanship.

Nevertheless, when the value of the workmanship substantially exceeds that of the materials, the thing belongs to him who made it. In this case, he is bound to

inmueble. [Sección 1, ley n.º 632 de 2008, vigente desde el 1 de julio de 2008].

Art. 509. En caso de duda respecto de qué cosa es principal y cuál accesoria, la más valiosa o, si el valor fuera aproximadamente igual, la más voluminosa se considera la principal.

Art. 510. Cuando dos muebles corporales están unidos y forman una unidad, y uno de ellos es accesorio al otro, la unidad corresponde al dueño de la cosa principal. El dueño de la cosa principal está obligado a reintegrar el valor de la cosa accesoria a su dueño. El dueño de la cosa accesoria puede exigir su separación y que le sea devuelta, aunque la separación pueda causarle algún daño a la cosa principal, si la cosa accesoria es más valiosa que la principal y fue usada sin su conocimiento.

Art. 511. Cuando alguien usa materiales de otra persona para hacer una cosa nueva, la cosa pertenece al dueño de los materiales, con independencia de que se los pueda restituir a su forma anterior o no. El dueño está obligado a reintegrar el valor de la mano de obra.

No obstante, cuando el valor de la mano de obra excede sustancialmente el de los materiales, la cosa corresponde a quien la hizo. En este caso, tiene

reimburse the owner of the materials their value.

Art. 512. If the person who made the new thing was in bad faith, the court may award its ownership to the owner of the materials.

Art. 513. When one used partly his own materials and partly the materials of another to make a new thing, unless the materials can be conveniently separated, the thing belongs to the owners of the materials in indivision. The share of one is determined in proportion to the value of his materials and of the other in proportion to the value of his materials and workmanship.

Art. 514. When a new thing is formed by the mixture of materials of different owners, and none of them may be considered as principal, an owner who has not consented to the mixture may demand separation if it can be conveniently made.

If separation cannot be conveniently made, the thing resulting from the mixture belongs to the owners of the materials in indivision. The share of each is determined in proportion to the value of his materials.

One whose materials are far superior in value in comparison

que reintegrar el valor de los materiales a su dueño.

Art. 512. Si la persona que hizo la cosa nueva actuó de mala fe, el juez podrá asignar la propiedad al dueño de los materiales.

Art. 513. Cuando alguien usó en parte materiales propios y en parte materiales de un tercero para hacer una cosa nueva, a menos que los materiales puedan separarse adecuadamente, la cosa pertenece a los dueños de los materiales de manera indivisa. La parte de uno de ellos se determina en proporción al valor de sus materiales, y la del otro, en proporción al valor de sus materiales y de la mano de obra.

Art. 514. Cuando se forma una cosa nueva por la combinación de materiales de dueños diferentes y ninguno de ellos puede considerarse el principal, el dueño que no prestó su consentimiento respecto de la combinación puede exigir que se realice la separación si esta puede hacerse adecuadamente.

Si la separación no es posible de manera adecuada, la cosa resultante de la combinación pertenece a los dueños de los materiales de manera indivisa. La parte de cada uno se determina en proporción al valor de sus materiales.

Aquel cuyos materiales sean de un valor muy superior a los de

with those of any one of the others, may claim the thing resulting from the mixture. He is then bound to reimburse the others the value of their materials.

Art. 515. When an owner of materials that have been used without his knowledge for the making of a new thing acquires the ownership of that thing, he may demand that, in lieu of the ownership of the new thing, materials of the same species, quantity, weight, measure and quality or their value be delivered to him.

Art. 516. One who uses a movable of another, without his knowledge, for the making of a new thing may be liable for the payment of damages.

CHAPTER 3. TRANSFER OF OWNERSHIP BY AGREEMENT

Art. 517. The ownership of an immovable is voluntarily transferred by a contract between the owner and the transferee that purports to transfer the ownership of the immovable. The transfer of ownership takes place between the parties by the effect of the agreement and is not effective against third persons until the contract is filed for registry in the conveyance records of the parish in

cualquiera de los demás podrá reclamar la cosa resultante de la combinación. Estará obligado a reintegrar a los demás el valor de sus materiales.

Art. 515. Cuando un dueño de materiales usados sin su conocimiento para hacer una cosa nueva adquiere la titularidad de esa cosa, puede exigir que, en lugar de la propiedad sobre la cosa nueva, se le entreguen materiales de la misma especie, cantidad, peso, medida y calidad o el valor equivalente.

Art. 516. Quien utiliza un mueble de un tercero sin su conocimiento para hacer una cosa nueva puede ser responsable por el pago de una indemnización en concepto de daños y perjuicios.

CAPÍTULO 3. DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD POR CONTRATO

Art. 517. La propiedad sobre un inmueble se transmite voluntariamente mediante contrato entre el dueño y el adquirente por el que se pretende transmitir la propiedad del inmueble. La transferencia de la propiedad se produce entre las partes por efecto del contrato y no es oponible a terceros hasta que el contrato se presente para su inscripción en el registro de transmisiones

which the immovable is located.
[Acts 2005, No. 169, §2, eff. July 1, 2006; Acts 2005, 1st Ex. Sess., No. 13, §1, eff. Nov. 29, 2005.]

Art. 518. The ownership of a movable is voluntarily transferred by a contract between the owner and the transferee that purports to transfer the ownership of the movable. Unless otherwise provided, the transfer of ownership takes place as between the parties by the effect of the agreement and against third persons when the possession of the movable is delivered to the transferee.

When possession has not been delivered, a subsequent transferee to whom possession is delivered acquires ownership provided he is in good faith. Creditors of the transferor may seize the movable while it is still in his possession.
[Acts 1984, No. 331, §2, eff. Jan. 1, 1985.]

Art. 519. When a movable is in the possession of a third person, the assignment of the action for the recovery of that movable suffices for the transfer of its ownership.

Art. 520. [Repealed by Acts 1981, No. 125, §1.]

Art. 521. One who has possession of a lost or stolen thing may not transfer its ownership to

inmobiliarias de la parroquia en la que se sitúa el inmueble. [Sección 2, ley n.º 169 de 2005, vigente desde el 1 de julio de 2006; sección 1, ley n.º 13 de 2005, 1.ª Ses. Ex., vigente desde el 29 de noviembre de 2005].

Art. 518. La propiedad sobre un bien mueble se transmite voluntariamente mediante contrato entre el dueño y el adquirente por el que se pretende transmitir la propiedad de tal bien. A menos que se disponga otra cosa, la transferencia de la propiedad se produce entre las partes por efecto del contrato, y frente a terceros, cuando se entrega la posesión del bien mueble al adquirente.

Cuando no se haya entregado la posesión, el adquirente posterior al que se le transmita la posesión adquiere la propiedad si actúa de buena fe. Los acreedores del enajenante podrán embargar el bien mueble mientras aún esté en su posesión. [Sec. 2, ley n.º 331 de 1984, vigente desde el 1 de enero de 1985].

Art. 519. Cuando un bien mueble está en posesión de un tercero, la cesión de la acción de reivindicación de ese bien basta para transmitir la propiedad.

Art. 520. [Derogado por sección 1, ley n.º 125 de 1981].

Art. 521. El que tiene la posesión de una cosa perdida o robada no puede transferir la

another. For purposes of this Chapter, a thing is stolen when one has taken possession of it without the consent of its owner. A thing is not stolen when the owner delivers it or transfers its ownership to another as a result of fraud.

Art. 522. A transferee of a corporeal movable in good faith and for fair value retains the ownership of the thing even though the title of the transferor is annulled on account of a vice of consent. [Acts 1979, No. 180, §1.]

Art. 523. An acquirer of a corporeal movable is in good faith for purposes of this Chapter unless he knows, or should have known, that the transferor was not the owner.

Art. 524. The owner of a lost or stolen movable may recover it from a possessor who bought it in good faith at a public auction or from a merchant customarily selling similar things on reimbursing the purchase price.

The former owner of a lost, stolen, or abandoned movable that has been sold by authority of law may not recover it from the purchaser.

Art. 525. The provisions of this Chapter do not apply to movables

propiedad sobre ella a un tercero. A los efectos de este capítulo, se considera robada aquella cosa tomada sin el consentimiento de su dueño. La cosa no se considera robada cuando el dueño la entrega o transmite su propiedad a un tercero a consecuencia de un engaño.

Art. 522. El adquirente de buena fe y por el valor de mercado de un bien mueble corporal conserva la propiedad de la cosa aunque el título del enajenante sea anulado a raíz de un vicio del consentimiento.

Art. 523. El adquirente de un bien mueble corporal es de buena fe a los efectos de este capítulo a menos que sepa o haya debido saber que el enajenante no era el dueño.

Art. 524. El dueño de un bien mueble perdido o robado puede recuperarlo del poseedor que lo adquirió de buena fe en subasta pública o de un comerciante que habitualmente vende cosas similares si le reintegra el precio de compra.

El dueño anterior de un bien mueble perdido, robado o abandonado que fue vendido al amparo de una disposición legal no puede recuperarlo del adquirente.

Art. 525. Las disposiciones de este capítulo no se aplican a los

that are required by law to be registered in public records.

bienes muebles que por ley deban inscribirse en los registros públicos.

CHAPTER 4. PROTECTION OF OWNERSHIP

CAPÍTULO 4. DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 526. The owner of a thing is entitled to recover it from anyone who possesses or detains it without right and to obtain judgment recognizing his ownership and ordering delivery of the thing to him.

Art. 526. El dueño de una cosa tiene derecho a recuperarla de cualquiera que la posea o la detente sin derecho y a obtener una sentencia en la que se reconozca su titularidad y se ordene la entrega de la cosa a su favor.

Art. 527. The evicted possessor, whether in good or in bad faith, is entitled to recover from the owner compensation for necessary expenses incurred for the preservation of the thing and for the discharge of private or public burdens. He is not entitled to recover expenses for ordinary maintenance or repairs.

Art. 527. El poseedor, de buena o mala fe, que ha sido despojado tiene derecho a percibir del dueño una indemnización por los gastos necesarios en los que haya incurrido para la conservación de la cosa y para cumplir con las cargas públicas o privadas. No tiene derecho a recuperar los gastos por reparaciones o mantenimiento corrientes.

Art. 528. An evicted possessor in good faith is entitled to recover from the owner his useful expenses to the extent that they have enhanced the value of the thing.

Art. 528. El poseedor de buena fe que ha sido despojado tiene derecho a recuperar del dueño los gastos útiles en tanto hayan mejorado el valor de la cosa.

Art. 529. The possessor, whether in good or in bad faith, may retain possession of the thing until he is reimbursed for expenses and improvements which he is entitled to claim.

Art. 529. El poseedor, independientemente de su buena o mala fe, puede conservar la posesión de la cosa hasta que se le reintegren los gastos y las mejoras que tenga derecho a reclamar.

Art. 530. The possessor of a corporeal movable is presumed to

Art. 530. Se presume dueño al poseedor de un bien mueble

be its owner. The previous possessor of a corporeal movable is presumed to have been its owner during the period of his possession.

These presumptions do not avail against a previous possessor who was dispossessed as a result of loss or theft.

Art. 531. One who claims the ownership of an immovable against another in possession must prove that he has acquired ownership from a previous owner or by acquisitive prescription. If neither party is in possession, he need only prove a better title.

Art. 532. When the titles of the parties are traced to a common author, he is presumed to be the previous owner.

TITLE III. PERSONAL SERVITUDES

CHAPTER 1. KINDS OF SERVITUDES

[Acts 1976, No. 103, §1.]

Art. 533. There are two kinds of servitudes: personal servitudes and predial servitudes.

Art. 534. A personal servitude is a charge on a thing for the benefit of a person. There are three sorts of personal servitudes: usufruct, habitation, and rights of use.

corporal. Se presume que el poseedor anterior de un bien mueble corporal fue el dueño durante su posesión.

Estas presunciones no rigen contra un poseedor anterior que fue desposeído a consecuencia de una pérdida o hurto.

Art. 531. El que reclama la propiedad sobre un bien inmueble contra quien es poseedor debe probar que adquirió la propiedad de un dueño anterior o por prescripción adquisitiva. Si ninguna de las partes está en posesión, solo debe probar mejor título.

Art. 532. Cuando los títulos de las partes se remontan a un autor común, se presume que este es el dueño anterior.

TÍTULO III. DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES

CAPÍTULO 1. DE LOS TIPOS DE SERVIDUMBRES

[Sec. 1, ley n.º 103 de 1976].

Art. 533. Las servidumbres son personales o reales.

Art. 534. La servidumbre personal grava la cosa en beneficio de una persona. Hay tres tipos de servidumbres personales: el usufructo, la habitación y los derechos de uso.

CHAPTER 2. USUFRUCT

CAPÍTULO 2. DEL USUFRUCTO

SECTION 1. GENERAL PRINCIPLES

SECCIÓN 1. PRINCIPIOS GENERALES

Art. 535. Usufruct is a real right of limited duration on the property of another. The features of the right vary with the nature of the things subject to it as consumables or nonconsumables.

Art. 535. El usufructo es el derecho real de duración limitada sobre un bien de un tercero. Las características del derecho varían de acuerdo con la naturaleza de las cosas sujetas a él según sean consumibles o no consumibles.

Art. 536. Consumable things are those that cannot be used without being expended or consumed, or without their substance being changed, such as money, harvested agricultural products, stocks of merchandise, foodstuffs, and beverages.

Art. 536. Son consumibles las cosas que no pueden usarse sin gastarse o consumirse, o sin que se altere su sustancia, como el dinero, los productos agrícolas cosechados, las existencias de mercadería, los comestibles y las bebidas.

Art. 537. Nonconsumable things are those that may be enjoyed without alteration of their substance, although their substance may be diminished or deteriorated naturally by time or by the use to which they are applied, such as lands, houses, shares of stock, animals, furniture, and vehicles.

Art. 537. Son no consumibles las cosas que se pueden usar sin alterar su sustancia, aunque su sustancia pueda verse disminuida o deteriorada naturalmente por el paso del tiempo o por el uso al que se aplican, como es el caso de las fracciones de tierra, las casas, las acciones, los animales, el mobiliario y los vehículos.

Art. 538. If the things subject to the usufruct are consumables, the usufructuary becomes owner of them. He may consume, alienate, or encumber them as he sees fit. At the termination of the usufruct he is bound either to pay to the naked owner the value that the things had at the commencement of the

Art. 538. Si las cosas sujetas al usufructo son consumibles, el usufructuario se transforma en su dueño. Puede consumirlas, enajenarlas o gravarlas según su criterio. Extinguido el usufructo, está obligado a pagar al nudo propietario el valor que las cosas tenían al inicio del usufructo o

usufruct or to deliver to him things of the same quantity and quality. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 539. If the things subject to the usufruct are nonconsumables, the usufructuary has the right to possess them and to derive the utility, profits, and advantages that they may produce, under the obligation of preserving their substance.

He is bound to use them as a prudent administrator and to deliver them to the naked owner at the termination of the usufruct.

Art. 540. Usufruct is an incorporeal thing. It is movable or immovable according to the nature of the thing upon which the right exists.

Art. 541. Usufruct is susceptible to division, because its purpose is the enjoyment of advantages that are themselves divisible. It may be conferred on several persons in divided or undivided shares, and it may be partitioned among the usufructuaries.

Art. 542. The naked ownership may be partitioned subject to the rights of the usufructuary.

Art. 543. When property is held in indivision, a person having a share in full ownership may demand partition of the property in

entregarle cosas en la misma cantidad y de la misma calidad. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 539. Si las cosas sujetas al usufructo son no consumibles, el usufructuario tiene derecho a poseerlas y a obtener la utilidad, las ganancias y las ventajas que produzca, con la obligación de conservar su sustancia.

Está obligado a usarlas como administrador prudente y entregarlas al nudo propietario a la extinción del usufructo.

Art. 540. El usufructo es un bien incorporeal. Es mueble o inmueble según la naturaleza de la cosa sobre la que recae el derecho.

Art. 541. El usufructo es susceptible de división, porque su fin es el goce de ventajas que son divisibles en sí mismas. Puede otorgarse a favor de varias personas por porciones divisas o indivisas, y puede dividirse entre los usufructuarios.

Art. 542. La nuda propiedad puede dividirse con sujeción a los derechos del usufructuario.

Art. 543. Cuando se posee un bien de manera indivisa, la persona que tiene una participación en la propiedad

kind or by licitation, even though there may be other shares in naked ownership and usufruct.

A person having a share in naked ownership only or in usufruct only does not have this right, unless a naked owner of an undivided share and a usufructuary of that share jointly demand partition in kind or by licitation, in which event their combined shares shall be deemed to constitute a share in full ownership. [Acts 1983, No. 535, §1.]

Art. 544. Usufruct may be established by a juridical act either inter vivos or mortis causa, or by operation of law. The usufruct created by juridical act is called conventional; the usufruct created by operation of law is called legal.

Usufruct may be established on all kinds of things, movable or immovable, corporeal or incorporeal.

Art. 545. Usufruct may be established for a term or under a condition, and subject to any modification consistent with the nature of usufruct.

The rights and obligations of the usufructuary and of the naked owner may be modified by agreement unless modification is prohibited by law or by the grantor in the act establishing the usufruct.

plena puede exigir la división del bien en especie o por licitación, aunque haya otras participaciones en la nuda propiedad y el usufructo.

La persona que tiene una participación en la nuda propiedad o en el usufructo solamente no tiene este derecho, a menos que el nudo propietario de una porción indivisa y el usufructuario de esa parte soliciten conjuntamente la partición en especie o por licitación, en cuyo caso la combinación de sus participaciones se considerará participación en la propiedad plena. [Sec. 1, ley n.º 535 de 1983].

Art. 544. El usufructo puede crearse por acto jurídico entre vivos o por causa de muerte, o por disposición de la ley. Es convencional el usufructo creado por acto jurídico; es legal el creado por disposición de la ley.

El usufructo puede constituirse sobre todo tipo de cosas, muebles o inmuebles, corporales o incorporales.

Art. 545. El usufructo puede crearse sujeto a plazo o condición, y con sujeción a toda restricción acorde a su naturaleza.

Los derechos y las obligaciones del usufructuario y del nudo propietario pueden ser modificados por acuerdo a menos que lo prohíba la ley o quien constituyó el

usufructo en el acto de constitución del usufructo.

Art. 546. Usufruct may be established in favor of successive usufructuaries.

Art. 546. El usufructo puede constituirse a favor de usufructuarios sucesivos.

Art. 547. When the usufruct is established in favor of several usufructuaries, the termination of the interest of one usufructuary inures to the benefit of those remaining, unless the grantor has expressly provided otherwise.

Art. 547. Cuando el usufructo se creó a favor de varios usufructuarios, la extinción del derecho de uno de ellos beneficia a los demás, a menos que quien constituyó el usufructo haya dispuesto expresamente de otro modo.

Art. 548. When the usufruct is established by an act inter vivos, the usufructuary must exist or be conceived at the time of the execution of the instrument. When the usufruct is established by an act mortis causa, the usufructuary must exist or be conceived at the time of the death of the testator.

Art. 548. Cuando se constituye un usufructo por acto entre vivos, el usufructuario debe existir o haber sido concebido al momento de la suscripción del instrumento. Cuando se constituye un usufructo por causa de muerte, el usufructuario debe existir o haber sido concebido al momento del fallecimiento del testador.

Art. 549. Usufruct may be established in favor of a natural person or a juridical person. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 549. El usufructo puede constituirse a favor de una persona física o jurídica. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

SECTION 2. RIGHTS OF THE USUFRUCTUARY

SECCIÓN 2. DE LOS DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

Art. 550. The usufructuary is entitled to the fruits of the thing subject to usufruct according to the following articles.

Art. 550. El usufructuario tiene derecho a los frutos de la cosa sujeta a usufructo conforme a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Art. 551. Fruits are things that are produced by or derived from another thing without diminution of its substance.

There are two kinds of fruits; natural fruits and civil fruits.

Natural fruits are products of the earth or of animals.

Civil fruits are revenues derived from a thing by operation of law or by reason of a juridical act, such as rentals, interest, and certain corporate distributions.

Art. 552. A cash dividend declared during the existence of the usufruct belongs to the usufructuary. A liquidation dividend or a stock redemption payment belongs to the naked owner subject to the usufruct.

Stock dividends and stock splits declared during the existence of the usufruct belong to the naked owner subject to the usufruct.

A stock warrant and a subscription right declared during the existence of the usufruct belong to the naked owner free of the usufruct.

Art. 553. The usufructuary has the right to vote shares of stock in corporations and to vote or exercise similar rights with respect to interests in other juridical

Art. 551. Los frutos son las cosas producidas por otra cosa o derivadas de otra cosa sin disminución de su sustancia.

Los frutos son naturales o civiles.

Los frutos naturales son productos de la tierra o de los animales.

Los frutos civiles son los ingresos obtenidos a partir de la cosa por disposición de la ley o en virtud de un acto jurídico, como las rentas, los intereses y ciertos dividendos distribuidos por las sociedades.

Art. 552. Los dividendos en efectivo declarados durante la existencia del usufructo corresponden al usufructuario. Los dividendos de liquidación y el pago de rescate de acciones corresponden al nudo propietario, con sujeción al usufructo.

Los dividendos en acciones y las divisiones de acciones declaradas durante la existencia del usufructo corresponden al nudo propietario, con sujeción al usufructo.

La opción de suscripción de acciones a largo plazo y a un precio fijo y el derecho de suscripción declarados durante la existencia del usufructo corresponden al nudo propietario en plena propiedad.

Art. 553. El usufructuario tiene el derecho de ejercer el derecho a voto de las acciones en sociedades anónimas y de votar o ejercer derechos similares con respecto a

persons, unless otherwise provided. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 554. The usufructuary's right to fruits commences on the effective date of the usufruct.

Art. 555. The usufructuary acquires the ownership of natural fruits severed during the existence of the usufruct. Natural fruits not severed at the end of the usufruct belong to the naked owner.

Art. 556. The usufructuary acquires the ownership of civil fruits accruing during the existence of the usufruct.

Civil fruits accrue day by day and the usufructuary is entitled to them regardless of when they are received.

Art. 557. The usufructuary takes the things in the state in which they are at the commencement of the usufruct.

Art. 558. The usufructuary may make improvements and alterations on the property subject to the usufruct at his cost and with the written consent of the naked owner. If the naked owner fails or refuses to give his consent, the usufructuary may, after notice to the naked owner and with the

participaciones en otras personas jurídicas, salvo disposición en contrario. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 554. El derecho del usufructuario a los frutos comienza con la constitución del usufructo.

Art. 555. El usufructuario adquiere la propiedad de los frutos naturales extraídos durante la existencia del usufructo. Los frutos naturales no extraídos al fin del usufructo corresponden al nudo propietario.

Art. 556. El usufructuario adquiere la propiedad de los frutos civiles devengados durante la existencia del usufructo.

Los frutos civiles se devengan diariamente, y el usufructuario tiene derecho a ellos independientemente de cuándo se perciban.

Art. 557. El usufructuario toma las cosas en el estado en que se encuentren al inicio del usufructo.

Art. 558. El usufructuario puede hacer mejoras y modificaciones en el bien sujeto a usufructo a su propio costo y con el consentimiento por escrito del nudo propietario. Si el nudo propietario omite prestar su consentimiento o se niega a hacerlo, el usufructuario puede,

approval of the court, make at his cost those improvements and alterations that a prudent administrator would make. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 559. The right of usufruct extends to the accessories of the thing at the commencement of the usufruct.

Art. 560. The usufructuary may cut trees growing on the land of which he has the usufruct and take stones, sand, and other materials from it, but only for his use or for the improvement or cultivation of the land.

Art. 561. The rights of the usufructuary and of the naked owner in mines and quarries are governed by the Mineral Code.

Art. 562. When the usufruct includes timberlands, the usufructuary is bound to manage them as a prudent administrator. The proceeds of timber operations that are derived from proper management of timberlands belong to the usufructuary.

Art. 563. The usufruct extends to the increase to the land caused by alluvion or dereliction.

después de notificar al nudo propietario y con la venia del juez, hacer a su propio costo las mejoras y modificaciones que haría un administrador prudente. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 559. El derecho de usufructo se extiende a los accesorios de la cosa al inicio del usufructo.

Art. 560. El usufructuario puede cortar los árboles que crezcan en la tierra sobre la que tiene el usufructo y puede tomar piedras, arena y otros materiales de ella, pero solo para su uso o para mejora o cultivo de la tierra.

Art. 561. Los derechos del usufructuario y del nudo propietario sobre las minas y canteras se rigen por el Código de Minería.

Art. 562. Si el usufructo incluye bosques maderables, el usufructuario está obligado a administrarlos como administrador prudente. Los fondos derivados de la actividad maderera que sean consecuencia de la correcta administración de los bosques maderables corresponden al usufructuario.

Art. 563. El usufructo se extiende al acrecentamiento de tierra causado por aluvión o terreno descubierto.

Art. 564. The usufructuary has no right to the enjoyment of a treasure found in the property of which he has the usufruct. If the usufructuary has found the treasure, he is entitled to keep one-half of it as finder.

Art. 565. The usufructuary has a right to the enjoyment of predial servitudes due to the estate of which he has the usufruct. When the estate is enclosed within other lands belonging to the grantor of the usufruct, the usufructuary is entitled to a gratuitous right of passage.

Art. 566. The usufructuary may institute against the naked owner or third persons all actions that are necessary to insure the possession, enjoyment, and preservation of his right.

Art. 567. The usufructuary may lease, alienate, or encumber his right. All such contracts cease of right at the end of the usufruct.

If the usufructuary leases, alienates, or encumbers his right, he is responsible to the naked owner for the abuse that the person with whom he has contracted makes of the property. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 564. El usufructuario no tiene derecho al goce del tesoro encontrado en el inmueble sobre el que tiene usufructo. Si el usufructuario es quien encuentra el tesoro, tiene derecho a conservar la mitad en calidad de descubridor.

Art. 565. El usufructuario tiene derecho al goce de las servidumbres reales de las que se beneficia el inmueble sobre el que recae el usufructo. Cuando el inmueble está encerrado entre otros inmuebles pertenecientes al otorgante del usufructo, el usufructuario tiene derecho de paso gratuito.

Art. 566. El usufructuario puede iniciar todas las acciones que sean necesarias contra el nudo propietario o terceros para garantizar la posesión, el goce y la conservación de su derecho.

Art. 567. El usufructuario puede arrendar, enajenar o gravar su derecho. Los contratos celebrados a esos efectos quedan sin efecto de pleno derecho cuando se extingue el usufructo.

Si el usufructuario arrienda, enajena o grava su derecho, es responsable frente al nudo propietario por el abuso que haga sobre el bien la persona con la que contrató. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 568. The usufructuary may not dispose of nonconsumable things unless the right to do so has been expressly granted to him. Nevertheless, he may dispose of corporeal movables that are gradually and substantially impaired by use, wear, or decay, such as equipment, appliances, and vehicles, provided that he acts as a prudent administrator.

The right to dispose of a nonconsumable thing includes the rights to lease, alienate, and encumber the thing. It does not include the right to alienate by donation inter vivos, unless that right is expressly granted. [Acts 1986, No. 203, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 568.1 If a thing subject to the usufruct is donated inter vivos by the usufructuary, he is obligated to pay to the naked owner at the termination of the usufruct the value of the thing as of the time of the donation. If a thing subject to the usufruct is otherwise alienated by the usufructuary, the usufruct attaches to any money or other property received by the usufructuary. The property received shall be classified as consumable or nonconsumable in accordance with the provisions of this Title, and the usufruct shall be governed by those provisions subject to the terms of the act establishing the original usufruct.

Art. 568. El usufructuario no puede disponer de las cosas no consumibles a menos que se le haya otorgado expresamente el derecho de hacerlo. No obstante, puede disponer de los muebles corporales que se ven afectados gradual y sustancialmente por el uso, el desgaste o el deterioro, como los equipos, artefactos y vehículos, siempre que actúe como administrador prudente.

El derecho a disponer de una cosa no consumible incluye el derecho a arrendar, enajenar y gravar la cosa. No incluye el derecho de enajenar mediante donación entre vivos, a menos que ese derecho haya sido otorgado expresamente. [Sección 1, ley n.º 203 de 1986; sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 568.1. Si una cosa sujeta a usufructo es objeto de una donación entre vivos realizada por el usufructuario, este debe pagar al nudo propietario a la extinción del usufructo el valor de la cosa al momento de la donación. Si una cosa sujeta a usufructo es enajenada de otro modo por el usufructuario, el usufructo afecta al dinero o cualquier otro bien recibido por el usufructuario. Los bienes recibidos se clasificarán como consumibles o no consumibles de acuerdo con las disposiciones de este título, y el usufructo se regirá por los términos del acto por el que se haya creado el usufructo original.

If, at the time of the alienation, the value of the property received by the usufructuary is less than the value of the thing alienated, the usufructuary is bound to pay the difference to the naked owner at the termination of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 568.2 The right to dispose of a nonconsumable thing includes the right to lease the thing for a term that extends beyond the termination of the usufruct. If, at the termination of the usufruct, the thing remains subject to the lease, the usufructuary is accountable to the naked owner for any diminution in the value of the thing at that time attributable to the lease. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 568.3 If, at the termination of the usufruct, the thing subject to the usufruct is burdened by an encumbrance established by the usufructuary to secure an obligation, the usufructuary is bound to remove the encumbrance. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 569. If the usufructuary has not disposed of corporeal movables that are by their nature impaired by use, wear, or decay, he is bound to deliver them to the owner in the

Si, al momento de la enajenación, el valor de los bienes recibidos por el usufructuario fuera inferior al valor de la cosa enajenada, el usufructuario deberá pagar la diferencia al nudo propietario cuando finalice el usufructo. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 568.2. El derecho a disponer de un bien no consumible incluye el derecho de arrendar la cosa por un plazo que exceda la extinción del usufructo. Si, a la extinción del usufructo, la cosa sigue sujeta a arrendamiento, el usufructuario será responsable frente al nudo propietario por cualquier disminución en el valor de la cosa en ese momento atribuible al arrendamiento. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 568.3. Si, a la extinción del usufructo, la cosa objeto del usufructo está afectada por un gravamen creado por el usufructuario para garantizar una obligación, el usufructuario estará obligado a quitar el gravamen. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 569. Si el usufructuario no dispuso de los bienes muebles corporales que por su propia naturaleza se ven afectados por el uso, el desgaste o el deterioro, deberá entregarlos al dueño en el

state in which they may be at the end of the usufruct.

The usufructuary is relieved of this obligation if the things are entirely worn out by normal use, wear, or decay. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

estado en que se encuentren a la extinción del usufructo.

El usufructuario queda liberado de su obligación si las cosas se desgastan completamente por efecto del uso o deterioro normales. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

SECTION 3. OBLIGATIONS OF THE USUFRUCTUARY

SECCIÓN 3. DE LAS OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Art. 570. The usufructuary shall cause an inventory to be made of the property subject to the usufruct. In the absence of an inventory the naked owner may prevent the usufructuary's entry into possession of the property.

The inventory shall be made in accordance with the rules established in Articles 3131 through 3137 of the Code of Civil Procedure.

Art. 570. El usufructuario debe procurar que se haga inventario de los bienes sujetos al usufructo. A falta de inventario, el nudo propietario podrá evitar que el usufructuario tome posesión del bien.

El inventario debe realizarse de acuerdo con las reglas de los artículos 3131 a 3137 del Código Procesal Civil.

Art. 571. The usufructuary shall give security that he will use the property subject to the usufruct as a prudent administrator and that he will faithfully fulfill all the obligations imposed on him by law or by the act that established the usufruct unless security is dispensed with. If security is required, the court may order that it be provided in accordance with law. [Acts 2004, No. 158, §1.]

Art. 571. A menos que se dispense la garantía, el usufructuario debe garantizar que utilizará los bienes objeto del usufructo como administrador prudente y que cumplirá fielmente todas las obligaciones que le imponga la ley o el acto por el que se constituyó el usufructo. Si se exige garantía, el juez puede ordenar que se preste conforme a la ley. [Sección 1, ley n.º 158 de 2004].

Art. 572. The security shall be in the amount of the total value of the property subject to the usufruct.

The court may increase or reduce the amount of the security, on proper showing, but the amount shall not be less than the value of the movables subject to the usufruct.

Art. 573. A. Security is dispensed with when any of the following occur:

(1) A person has a legal usufruct under Civil Code Article 223 or 3252.

(2) A surviving spouse has a legal usufruct under Civil Code Article 890 unless the naked owner is not a child of the usufructuary or if the naked owner is a child of the usufructuary and is also a forced heir of the decedent, the naked owner may obtain security but only to the extent of his legitime.

(3) A parent has a legal usufruct under Civil Code Article 891 unless the naked owner is not a child of the usufructuary.

(4) A surviving spouse has a legal usufruct under Civil Code Article 2434 unless the naked owner is a child of the decedent but not a child of the usufructuary.

B. A seller or donor of property under reservation of usufruct are not required to give security. [Acts

Art. 572. La garantía debe ser por el monto total del bien sujeto al usufructo.

El juez puede aumentar o reducir el monto de la garantía, siempre que el pedido respectivo esté debidamente fundado, pero el monto no podrá ser inferior al valor de los bienes muebles sujetos al usufructo.

Art. 573. A. Se dispensa la garantía si ocurre alguno de los siguientes supuestos:

1) una persona tiene el usufructo legal conforme al artículo 223 o 3252 del Código Civil;

2) el cónyuge superviviente tiene un usufructo legal conforme al artículo 890 del Código Civil, a menos que el nudo propietario no sea hijo del usufructuario o, si el nudo propietario es hijo del usufructuario y también es heredero forzoso del causante, el nudo propietario podrá obtener una garantía, pero solo en la medida de su legítima;

3) un progenitor tiene el usufructo legal conforme al artículo 891 del Código Civil, a menos que el nudo propietario no sea hijo del usufructuario;

4) el cónyuge sobreviviente tiene el usufructo legal conforme al artículo 2434 del Código Civil, a menos que el nudo propietario sea hijo del causante, pero no hijo del usufructuario.

B. No están obligados a prestar garantía el vendedor ni el donante de un bien con reserva de

2004, No. 158, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 574. A delay in giving security does not deprive the usufructuary of the fruits derived from the property since the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 575. If the usufructuary does not give security, the court may order that the property be delivered to an administrator appointed in accordance with Articles 3111 through 3113 of the Code of Civil Procedure for administration on behalf of the usufructuary. The administration terminates if the usufructuary gives security. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 576. The usufructuary is answerable for losses resulting from his fraud, default, or neglect.

Art. 577. The usufructuary is responsible for ordinary maintenance and repairs for keeping the property subject to the usufruct in good order, whether the need for these repairs arises from accident or force majeure, the normal use of things, or his fault or neglect.

The naked owner is responsible for extraordinary repairs, unless they have become necessary as a

usufructo. [Sección 1, ley n.º 158 de 2004; sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 574. La demora en la prestación de la garantía no priva al usufructuario de los frutos derivados del bien desde el comienzo del usufructo. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 575. Si el usufructuario no ofrece garantía, el juez puede ordenar que los bienes se entreguen a un administrador designado conforme a los artículos 3111 a 3113 del Código Procesal Civil para su administración en nombre del usufructuario. Cesa la administración si el usufructuario ofrece la garantía. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 576. El usufructuario responde por el deterioro derivado de su dolo, culpa o negligencia.

Art. 577. El usufructuario es responsable por el mantenimiento y las reparaciones ordinarias para mantener el bien objeto del usufructo en buenas condiciones, ya sea que la necesidad de las reparaciones surja de un accidente o por fuerza mayor, el uso normal de las cosas, o su culpa o negligencia.

Las reparaciones extraordinarias están a cargo del nudo propietario, a menos que

result of the usufructuary's fault or neglect in which case the usufructuary is bound to make them at his cost. [Amended by Acts 1979, No. 157, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 578. Extraordinary repairs are those for the reconstruction of the whole or of a substantial part of the property subject to the usufruct. All others are ordinary repairs.

Art. 579. During the existence of the usufruct, the naked owner may compel the usufructuary to make the repairs for which the usufructuary is responsible.

The usufructuary may not compel the naked owner to make the extraordinary repairs for which the owner is responsible. If the naked owner refuses to make them, the usufructuary may do so, and he shall be reimbursed without interest by the naked owner at the end of the usufruct.

Art. 580. If, after the usufruct commences and before the usufructuary is put in possession, the naked owner incurs necessary expenses or makes repairs for which the usufructuary is responsible, the naked owner has the right to claim the cost from the

hayan devenido necesarias a consecuencia de la culpa o negligencia del usufructuario, en cuyo caso este estará obligado a hacer las reparaciones a su costo. [Modificado por sección 1, ley n.º 157 de 1979; sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 578. Son extraordinarias las reparaciones necesarias para la reconstrucción de la totalidad o de una parte sustancial del bien objeto del usufructo. Todas las demás son reparaciones ordinarias.

Art. 579. Durante la vigencia del usufructo, el nudo propietario puede exigir al usufructuario que haga las reparaciones que están a cargo del usufructuario.

El usufructuario no puede exigir al nudo propietario que haga las reparaciones extraordinarias que están a cargo del nudo propietario. Si el nudo propietario se niega a hacerlas, el usufructuario puede hacerlas, y el nudo propietario le deberá reintegrar la suma correspondiente sin intereses al finalizar el usufructo.

Art. 580. Si, después de iniciado el usufructo y antes de que el usufructuario esté en posesión, el nudo propietario incurre en gastos o hace reparaciones que están a cargo del usufructuario, el nudo propietario tiene derecho a reclamar el costo al usufructuario

usufructuary and may retain the possession of the things subject to the usufruct until he is paid. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 581. The usufructuary is answerable for all expenses that become necessary for the preservation and use of the property after the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 582. The usufructuary may release himself from the obligation to make repairs by abandoning the usufruct or, with the approval of the court, a portion thereof, even if the owner has instituted suit to compel him to make repairs or bear the expenses of them, and even if the usufructuary has been cast in judgment.

He may not release himself from the charges of the enjoyment during the period of his possession, nor from accountability for the damages that he, or persons for whom he is responsible, may have caused.

Art. 583. Neither the usufructuary nor the naked owner is bound to restore property that has been totally destroyed through accident, force majeure, or age.

If the naked owner elects to restore the property or to make extraordinary repairs, he shall do so within a reasonable time and in the manner least inconvenient and

y puede conservar la posesión de las cosas objeto del usufructo hasta recibir el pago. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 581. El usufructuario es responsable por todos los gastos necesarios para la conservación y el uso del bien que surjan después del inicio del usufructo. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 582. El usufructuario puede liberarse de la obligación de hacer reparaciones abandonando el usufructo o, con la venia del juez, una parte de él, aun si el nudo propietario lo demandó para exigirle que haga las reparaciones o que cubra su costo, y aun si se condenó al usufructuario.

No puede liberarse de los cargos del goce durante su período de posesión, ni de la responsabilidad por los daños que hayan causado él o personas por las que él responde.

Art. 583. Ni el usufructuario ni el nudo propietario están obligados a restablecer el bien que haya sido totalmente destruido a causa de un accidente, fuerza mayor o paso del tiempo.

Si el nudo propietario opta por restablecer el bien o hacer las reparaciones extraordinarias, lo hará dentro de un período razonable y del modo que sea

onerous for the usufructuary. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 584. The usufructuary is bound to pay the periodic charges, such as property taxes, that may be imposed, during his enjoyment of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 585. The usufructuary is bound to pay the extraordinary charges that may be imposed, during the existence of the usufruct, on the property subject to it. If these charges are of a nature to augment the value of the property subject to the usufruct, the naked owner shall reimburse the usufructuary at the end of the usufruct only for the capital expended.

Art. 586. When the usufruct is established inter vivos, the usufructuary is not liable for debts of the grantor, but if the debt is secured by an encumbrance of the thing subject to the usufruct, the thing may be sold for the payment of the debt. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 587. When the usufruct is established mortis causa, the usufructuary is not liable for estate

menos incómodo y oneroso para el usufructuario. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 584. El usufructuario está obligado a pagar los cargos periódicos, como los impuestos a la propiedad, que se puedan imponer durante su goce del usufructo. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 585. El usufructuario está obligado a pagar las cargas extraordinarias que se puedan imponer durante la existencia del usufructo al bien objeto de él. Si estos cargos son de tal naturaleza que aumentan el valor del bien objeto del usufructo, el nudo propietario reintegrará al usufructuario al final del usufructo solo el capital gastado.

Art. 586. Cuando el usufructo se constituye entre vivos, el usufructuario no es responsable por las deudas del que lo constituya, pero si la deuda está garantizada con un gravamen sobre la cosa objeto del usufructo, se puede vender la cosa para pagar la deuda. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 587. Cuando el usufructo se constituye por causa de muerte, el usufructuario no es responsable

debts, but the property subject to the usufruct may be sold for the payment of estate debts, in accordance with the rules provided for the payment of the debt of an estate in Book III of this Code. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 588. When property subject to a usufruct established inter vivos is encumbered to secure a debt before the commencement of the usufruct, the usufructuary may advance the funds needed to discharge the indebtedness. If he does so, the naked owner shall reimburse the usufructuary, without interest, at the termination of the usufruct, for the principal of the debt the usufructuary has discharged, and for any interest the usufructuary has paid that had accrued on the debt before the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 589. If the usufructuary of a usufruct established mortis causa advances funds to discharge an estate debt charged to the property subject to the usufruct, the naked owner shall reimburse the usufructuary, without interest, at the termination of the usufruct, but only to the extent of the principal of the debt he has discharged and for any interest he has paid that had accrued on the debt before the

por las deudas de la sucesión, pero el bien objeto del usufructo puede venderse para el pago de las deudas de la sucesión, de acuerdo con las reglas establecidas para el pago de las deudas sucesorias en el Libro III del presente Código. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 588. Cuando el bien objeto de un usufructo constituido entre vivos es gravado para garantizar una deuda antes del inicio del usufructo, el usufructuario puede adelantar los fondos necesarios para pagar la deuda. Si así lo hace, el nudo propietario debe reintegrar al usufructuario, sin intereses, a la finalización del usufructo, el capital de la deuda que saldó el usufructuario y el importe en concepto de intereses abonado por el usufructuario que se hubiera devengado sobre la deuda antes del inicio del usufructo. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 589. Si el usufructuario de un usufructo constituido por causa de muerte adelanta fondos para pagar una deuda de la sucesión que pesa sobre el bien objeto del usufructo, el nudo propietario debe reintegrar su importe al usufructuario, sin intereses, a la finalización del usufructo, pero solo en la medida del capital de la deuda que haya abonado y los intereses que haya pagado y que se

commencement of the usufruct.
[Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 590. If the usufructuary fails or refuses to advance the funds needed to discharge a debt secured by property subject to the usufruct, or an estate debt that is charged to the property subject to the usufruct, the naked owner may advance the funds needed. If he does so, the naked owner may demand that the usufructuary pay him interest during the period of the usufruct. If the naked owner does not advance the funds, he may demand that all or part of the property be sold as needed to discharge the debt. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 591. If property subject to the usufruct is sold to pay an estate debt, or a debt of the grantor, the usufruct attaches to any proceeds of the sale of the property that remain after payment of the debt. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 592. If there is more than one usufructuary of the same property, each contributes to the payment of estate debts that are charged to the property in

hayan devengado sobre la deuda antes del inicio del usufructo. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 590. Si el usufructuario omite o se niega a adelantar los fondos necesarios para pagar la deuda garantizada por el bien objeto del usufructo, o una deuda de la sucesión que pesa sobre el bien objeto del usufructo, el nudo propietario puede adelantar los fondos necesarios. Si lo hace, el nudo propietario puede exigir al usufructuario que le pague intereses durante el período del usufructo. Si el nudo propietario no adelanta los fondos, puede exigir que la totalidad o parte del bien se venda según sea necesario para pagar la deuda. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 591. Si los bienes objeto del usufructo se venden para pagar deudas de la sucesión o una deuda de quien constituyó el usufructo, el usufructo continúa sobre los fondos resultantes de la venta del bien que queden después de pago de la deuda. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 592. En caso de que haya más de un usufructuario del mismo bien, cada uno contribuye al pago de las deudas de la sucesión que pesen sobre el bien en proporción

proportion to his enjoyment of the property. If one or more of the usufructuaries fails to advance his share, those of them who advance the funds shall have the right to recover the funds they advance from those who do not advance their shares. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 593. Unless there is a governing testamentary disposition, the legacy of an annuity that is chargeable to property subject to a usufruct is payable first from the fruits and products of the property subject to the usufruct and then from the property itself. [Acts 1990, No. 706, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 594. Court costs in actions concerning the property subject to the usufruct are taxed in accordance with the rules of the Code of Civil Procedure. Expenses of litigation other than court costs are apportioned between usufructuaries and naked owners in accordance with the following Articles. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 595. Parents who have a legal usufruct of the property of their children are bound for expenses of litigation concerning that property, in the same manner as if they were owners of it; but reimbursement may be ordered by the court at the termination of the

a su uso del bien. En caso de que uno o más usufructuarios no adelanten su parte, los que adelanten los fondos tendrán el derecho de recuperarlos de los que no hayan contribuido. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 593. A menos que rija una disposición testamentaria, el legado de la renta vitalicia que afecta al bien objeto del usufructo se debe pagar primero con los frutos y productos del bien objeto del usufructo y luego con el bien mismo. [Sección 1, ley n.º 706 de 1990; sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 594. Las costas judiciales en los procesos vinculados con el bien objeto del usufructo se regulan de acuerdo con las reglas del Código Procesal Civil. Los gastos de litigación que no sean las costas judiciales se distribuyen entre usufructuarios y nudos propietarios conforme a los siguientes artículos. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 595. Los padres que tienen el usufructo legal sobre los bienes de sus hijos están obligados por los gastos de litigación en relación con los bienes de la misma manera que si fueran dueños. Sin embargo, el juez puede ordenar que, finalizado el usufructo, se reintegren los

usufruct in cases in which inequity might otherwise result.

Art. 596. Conventional usufructuaries are bound for expenses of litigation with third persons concerning the enjoyment of the property. Expenses of litigation with third persons concerning both the enjoyment and the ownership are divided equitably between the usufructuary and the naked owner. Expenses of litigation between the usufructuary and the naked owner are borne by the person who has incurred them.

Art. 597. The usufructuary who loses a predial servitude by nonuse or who permits a servitude to be acquired on the property by prescription is responsible to the naked owner.

Art. 598. If, during the existence of the usufruct, a third person encroaches on the immovable property or violates in any other way the rights of the naked owner, the usufructuary must inform the naked owner. When he fails to do so, he shall be answerable for the damages that the naked owner may suffer.

Art. 599. When the usufruct includes a herd of animals, the usufructuary is bound to use it as a prudent administrator and, from the increase of the herd, replace animals that die. If the entire herd perishes without the fault of the

gastos en caso de que obrar de otro modo lleve a inequidad.

Art. 596. Los usufructuarios convencionales están obligados por los gastos de litigación con terceros en relación con el goce de los bienes. Los gastos de litigación con terceros en relación con el goce y la titularidad se dividen equitativamente entre el usufructuario y el nudo propietario. Los gastos de litigación entre el usufructuario y el nudo propietario están a cargo de la persona que los contrajo.

Art. 597. El usufructuario que pierde una servidumbre predial por falta de uso o que permite que se adquiera una servidumbre sobre el bien por prescripción responde ante el nudo propietario.

Art. 598. Si, durante la existencia del usufructo, un tercero usurpa el inmueble o vulnera de otro modo los derechos del nudo propietario, el usufructuario debe informar al nudo propietario. En caso de que no lo haga, será responsable por los daños que pueda sufrir el nudo propietario.

Art. 599. Cuando el usufructo incluye una manada de animales, el usufructuario está obligado a usarla como administrador prudente y a reemplazar mediante el aumento de la manada a los animales que mueran. Si perece la

usufructuary, the loss is borne by the naked owner.

manada completa sin culpa del usufructuario, la pérdida es soportada por el nudo propietario.

Art. 600. The usufructuary may dispose of individual animals of the herd, subject to the obligation to deliver to the naked owner at the end of the usufruct the value that the animals had at the time of disposition.

Art. 600. El usufructuario puede disponer de animales determinados de la manada, con sujeción a la obligación de entregar al nudo propietario a la finalización del usufructo el valor que tenían los animales al momento de la disposición.

The usufructuary may also dispose of the herd or of a substantial part thereof, provided that he acts as a prudent administrator. In such a case, the proceeds are subject to the provisions of Article 618.

El usufructuario también puede disponer de la manada o de una parte sustancial de ella, siempre y cuando actúe como administrador prudente. En tal caso, el producido está sujeto a las disposiciones del artículo 618.

Art. 601. The usufructuary may remove all improvements he has made, subject to the obligation of restoring the property to its former condition. He may not claim reimbursement from the owner for improvements that he does not remove or that cannot be removed. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 601. El usufructuario puede quitar todas las mejoras que haya hecho, con sujeción a la obligación de restituir el bien a su estado anterior. No puede reclamar al propietario el reintegro por las mejoras que no quite o que no puedan quitarse. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 602. The usufructuary may set off against damages due to the owner for the destruction or deterioration of the property subject to the usufruct the value of improvements that cannot be removed, provided they were made in accordance with Article 558.

Art. 602. El usufructuario puede compensar el valor de las mejoras que no puedan quitarse con la indemnización debida al propietario por la destrucción o el deterioro del bien objeto del usufructo, siempre que las mejoras hayan sido realizadas conforme al artículo 558.

SECTION 4. RIGHTS AND
OBLIGATIONS OF THE NAKED
OWNER

Art. 603. The naked owner may dispose of the naked ownership, but he cannot thereby affect the usufruct [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 604. The naked owner may establish real rights on the property subject to the usufruct, provided that they may be exercised without impairing the usufructuary's rights. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 605. The naked owner must not interfere with the rights of the usufructuary.

Art. 606. The naked owner may not make alterations or improvements on the property subject to the usufruct.

SECTION 5. TERMINATION OF
USUFRUCT

Art. 607. The right of usufruct expires upon the death of the usufructuary.

Art. 608. A usufruct established in favor of a juridical person terminates if the juridical person is dissolved or liquidated, but not if the juridical person is converted, merged or consolidated into a

SECCIÓN 4. DE LOS DERECHOS
Y LAS OBLIGACIONES DEL
NUDO PROPIETARIO

Art. 603. El nudo propietario puede disponer de la nuda propiedad, pero sin afectar el usufructo. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 604. El nudo propietario puede constituir derechos reales sobre el bien objeto del usufructo, siempre que tales derechos puedan ejercerse sin afectar los derechos del usufructuario. [Sección 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 605. El nudo propietario no puede interferir en los derechos del usufructuario.

Art. 606. El nudo propietario no puede hacer modificaciones ni mejoras sobre el bien objeto del usufructo.

SECCIÓN 5. DE LA EXTINCIÓN
DEL USUFRUCTO

Art. 607. El derecho de usufructo se extingue con la muerte del usufructuario.

Art. 608. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica cesa si se disuelve o se liquida la persona jurídica, pero no si la persona jurídica se transforma o fusiona en una

successor juridical person. In any event, a usufruct in favor of a juridical person shall terminate upon the lapse of thirty years from the date of the commencement of the usufruct. This Article shall not apply to a juridical person in its capacity as the trustee of a trust. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 609. A legacy of revenues from specified property is a kind of usufruct and terminates upon death of the legatee unless a shorter period has been expressly stipulated.

Art. 610. A usufruct established for a term or subject to a condition terminates upon the expiration of the term or the happening of the condition.

Art. 611. When the usufructuary is charged to restore or transfer the usufruct to another person, his right terminates when the time for restitution or delivery arrives.

Art. 612. A usufruct granted until a third person reaches a certain age is a usufruct for a term. If the third person dies, the usufruct continues until the date the deceased would have reached the designated age.

Art. 613. The usufruct of nonconsumables terminates by the permanent and total loss, extinction, or destruction through

persona jurídica que la suceda. En cualquier caso, el usufructo a favor de una persona jurídica se extingue a los treinta años desde la fecha de inicio del usufructo. Este artículo no se aplica a la persona jurídica en su calidad de fiduciaria de un fideicomiso. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 609. El legado de rentas de bienes determinados es un tipo de usufructo y finaliza a la muerte del legatario a menos que se haya pactado expresamente un periodo más corto.

Art. 610. El usufructo sujeto a plazo o condición finaliza con la extinción del plazo o el acaecimiento de la condición.

Art. 611. Cuando el usufructuario tiene la carga de restituir o transferir el usufructo a otra persona, su derecho finaliza cuando llega el momento de la restitución o la entrega.

Art. 612. El usufructo constituido hasta que un tercero cumpla determinada edad es un usufructo sujeto a plazo. Si muere el tercero, el usufructo continúa hasta la fecha en que el fallecido habría alcanzado la edad indicada.

Art. 613. El usufructo de bienes no consumibles cesa con la pérdida, extinción o destrucción total y permanente por accidente,

accident, force majeure or decay of the property subject to the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 614. When any loss, extinction, or destruction of property subject to usufruct is attributable to the fault of a third person, the usufruct does not terminate but attaches to any claim for damages and the proceeds therefrom.

Art. 615. When property subject to usufruct changes form without an act of the usufructuary, the usufruct does not terminate even though the property may no longer serve the use for which it was originally destined.

When property subject to usufruct is converted into money or other property without an act of the usufructuary, as in a case of expropriation of an immovable or liquidation of a corporation, the usufruct terminates as to the property converted and attaches to the money or other property received by the usufructuary. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 616. When property subject to usufruct is sold or exchanged, whether in an action for partition or by agreement between the usufructuary and the naked owner or by a usufructuary who has the power to dispose of nonconsumable property, the

fuerza mayor o deterioro de los bienes objeto del usufructo. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 614. Cuando la pérdida, extinción o destrucción del bien objeto del usufructo es atribuible a la culpa de un tercero, el usufructo no se extingue, sino que se incorpora al reclamo y se extiende a la indemnización por daños y perjuicios.

Art. 615. Cuando el bien objeto del usufructo cambia de forma sin acción del usufructuario, no se extingue el usufructo aunque el bien ya no sirva para el uso para el que fue destinado originalmente.

Cuando el bien objeto del usufructo se transforma en dinero u otro tipo de bien sin acción del usufructuario, como en el caso de la expropiación de un inmueble o la liquidación de una sociedad, el usufructo se extingue respecto del bien transformado y se extiende al dinero u otro bien recibido por el usufructuario. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 616. Cuando el bien objeto del usufructo se vende o intercambia, ya sea en una acción de partición o por acuerdo entre el usufructuario y el nudo propietario o por el usufructuario con facultad de disponer del bien no consumible, el usufructo cesa

usufruct terminates as to the nonconsumable property sold or exchanged, but as provided in Article 568.1, the usufruct attaches to the money or other property received by the usufructuary, unless the parties agree otherwise. Any tax or expense incurred as the result of the sale or exchange of property subject to usufruct shall be paid from the proceeds of the sale or exchange, and shall be deducted from the amount due by the usufructuary to the naked owner at the termination of the usufruct. [Acts 1983, No. 525, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 617. When proceeds of insurance are due on account of loss, extinction, or destruction of property subject to usufruct, the usufruct attaches to the proceeds. If the usufructuary or the naked owner has separately insured his interest only, the proceeds belong to the insured party.

Art. 618. In cases governed by Articles 614, 615, 616, and the first sentence of Article 617, the naked owner may demand, within one year from receipt of the proceeds by the usufructuary that the usufructuary give security for the proceeds. If such a demand is made, and the parties cannot agree, the nature of the security shall be determined by the court. This Article does not apply to corporeal

respecto del bien no consumible vendido o intercambiado, pero, conforme a lo dispuesto en el artículo 568.1, el usufructo se extiende al dinero u otros bienes recibidos por el usufructuario, a menos que las partes hayan acordado algo diferente. Todo gravamen o gasto en el que se incurra a consecuencia de la venta o el intercambio del bien objeto del usufructo se paga con los fondos obtenidos de la venta o el intercambio y se deduce del monto debido por el usufructuario al nudo propietario a la finalización del usufructo. [Sec. 1, ley n.º 525 de 1983; sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 617. Cuando existan ingresos derivados de seguros en razón de la pérdida, extinción o destrucción del bien objeto del usufructo, el usufructo se extiende a esos ingresos. Si el usufructuario o el nudo propietario aseguraron solo su propio derecho, los fondos corresponden al asegurado.

Art. 618. En los casos comprendidos en los artículos 614, 615, 616 y la primera oración del artículo 617, el nudo propietario puede exigir, dentro de un año desde la recepción de los fondos por el usufructuario, que este ofrezca una garantía por ellos. Si se hace tal pedido y las partes no pueden ponerse de acuerdo, el juez decidirá qué garantía debe ofrecerse. Este artículo no se

movables referred to in the second sentence of Article 568, or to property disposed of by the usufructuary pursuant to the power to dispose of nonconsumables if the grantor of the usufruct has dispensed with the security. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 619. A usufruct by donation mortis causa is not considered revoked merely because the testator has made changes in the property after the date of his testament. The effect of the legacy is determined by application of the rules contained in the title: Of donations inter vivos and mortis causa. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 620. Usufruct terminates by the enforcement of an encumbrance established upon the property prior to the creation of the usufruct to secure a debt. The usufructuary may have an action against the grantor of the usufruct or against the naked owner under the provisions established in Section 3 of this Chapter.

The judicial sale of the usufruct by creditors of the usufructuary deprives the usufructuary of his

aplica a los muebles corporales mencionados en la segunda oración del artículo 568 ni a los bienes de los que haya dispuesto el usufructuario conforme a la facultad de disponer de bienes no consumibles si quien constituyó el usufructo dispensó la garantía. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 619. El usufructo por donación por causa de muerte no se considera revocado por el mero hecho de que el testador haya hecho cambios en el bien después de la fecha del testamento. El efecto del legado se determina por aplicación de las reglas contenidas en el título De las donaciones.⁶ [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 620. El usufructo se extingue por la ejecución del gravamen constituido sobre el bien antes de la constitución del usufructo para garantizar una deuda. El usufructuario puede accionar contra quien haya constituido el usufructo o contra el nudo propietario conforme a las disposiciones de la sección 3 del presente capítulo.

La venta judicial del usufructo por los acreedores del usufructuario priva a este de su

6. N. de T.: En el 2008 se modificó este título, pero no se actualizó la referencia en el artículo. La traducción en español incluye el título que corresponde en la actualidad.

enjoyment of the property but does not terminate the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 621. A usufruct terminates by the prescription of nonuse if neither the usufructuary nor any other person acting in his name exercises the right during a period of ten years. This applies whether the usufruct has been constituted on an entire estate or on a divided or undivided part of an estate.

Art. 622. A usufruct terminates by confusion when the usufruct and the naked ownership are united in the same person.

The usufruct does not terminate if the title by which the usufruct and the naked ownership were united is annulled for some previously existing defect or some vice inherent in the act.

Art. 623. The usufruct may be terminated by the naked owner if the usufructuary commits waste, alienates things without authority, neglects to make ordinary repairs, or abuses his enjoyment in any other manner. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 624. In the cases covered by the preceding Article, the court may decree termination of the usufruct or decree that the property

goce del bien, pero no extingue el usufructo. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 621. El usufructo se extingue en razón de la falta de uso si ni el usufructuario ni ninguna otra persona que actúe en su nombre ejercen el derecho correspondiente durante un periodo de diez años, independientemente de que el usufructo se haya constituido sobre la totalidad de un fundo o sobre una parte divisa o indivisa de él.

Art. 622. El usufructo se extingue por confusión cuando el usufructo y la nuda propiedad recaen sobre la misma persona.

No se extingue si el título por el que se unieron el usufructo y la nuda propiedad se anula por un defecto ya existente o por un vicio inherente al acto.

Art. 623. El nudo propietario puede ponerle fin al usufructo si el usufructuario genera un deterioro, enajena cosas sin autorización, omite hacer las reparaciones ordinarias o abusa de su derecho de uso y goce de algún otro modo. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 624. En los supuestos cubiertos por el artículo anterior, el juez puede ordenar la extinción del usufructo o que el bien sea

be delivered to the naked owner on the condition that he shall pay to the usufructuary a reasonable annuity until the end of the usufruct. The amount of the annuity shall be based on the value of the usufruct.

The usufructuary may prevent termination of the usufruct or delivery of the property to the naked owner by giving security to insure that he will take appropriate corrective measures within a period fixed by the court. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 625. A creditor of the usufructuary may intervene and may prevent termination of the usufruct and delivery of the property to the naked owner by offering to repair the damages caused by the usufructuary and by giving security for the future. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. July 2, 2010.]

Art. 626. A usufruct terminates by an express written renunciation.

A creditor of the usufructuary may cause to be annulled a renunciation made to his prejudice.

Art. 627. Upon termination of the usufruct, the usufructuary or his heirs have the right to retain possession of the property until reimbursed for all expenses and advances for which they have

entregado al nudo propietario con la condición de que pague al usufructuario una renta por un monto razonable hasta la finalización del usufructo. El monto de la renta se basa en el valor del usufructo.

El usufructuario puede evitar la extinción del usufructo o la entrega de la propiedad al nudo propietario ofreciendo garantía para asegurar que tomará las medidas correctivas correspondientes dentro del período fijado por el juez. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 625. Los acreedores del usufructuario pueden intervenir y evitar la extinción del usufructo y la entrega del bien al nudo propietario ofreciendo reparar los daños causados por el usufructuario y prestando caución para el futuro. [Sec. 1, ley n.º 881 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 626. El usufructo se extingue por renuncia expresa por escrito.

El acreedor del usufructuario puede solicitar la anulación de la renuncia realizada en su perjuicio.

Art. 627. Extinguido el usufructo, el usufructuario o sus herederos tienen el derecho de conservar la posesión del bien hasta que les reintegren todos los gastos y adelantos que tengan

recourse against the owner or his heirs.

Art. 628. Upon termination of a usufruct of nonconsumables for a cause other than total and permanent destruction of the property, full ownership is restored. The usufructuary or his heirs are bound to deliver the property to the owner with its accessories and fruits produced since the termination of the usufruct.

If property has been lost or deteriorated through the fault of the usufructuary, the owner is entitled to the value the property otherwise would have had at the termination of the usufruct.

Art. 629. At the termination of a usufruct of consumables, the usufructuary is bound to deliver to the owner things of the same quantity and quality or the value they had at the commencement of the usufruct.

CHAPTER 3. HABITATION

Art. 630. Habitation is the nontransferable real right of a natural person to dwell in the house of another.

Art. 631. The right of habitation is established and extinguished in the same manner as the right of usufruct.

derecho a reclamar al propietario o a sus herederos.

Art. 628. Se recupera la propiedad plena una vez extinguido el usufructo de bienes no consumibles por una razón que no sea la destrucción total y permanente del bien. El usufructuario o sus herederos están obligados a entregar el bien al propietario con sus accesorios y frutos producidos desde la extinción del usufructo.

Si se perdió o deterioró el bien por culpa del usufructuario, el propietario tiene derecho al valor que el bien habría tenido a la extinción del usufructo.

Art. 629. Extinguido el usufructo de bienes consumibles, el usufructuario tiene derecho a entregar al dueño cosas en igual cantidad y de la misma calidad o del mismo valor que tenían al inicio del usufructo.

CAPÍTULO 3. DE LA HABITACIÓN

Art. 630. La habitación es el derecho real no transferible de una persona física de vivir en la casa de otra persona.

Art. 631. El derecho de habitación se constituye y se extingue del mismo modo que el usufructo.

Art. 632. The right of habitation is regulated by the title that establishes it. If the title is silent as to the extent of habitation, the right is regulated in accordance with Articles 633 through 635.

Art. 633. A person having the right of habitation may reside in the house with his family, although not married at the time the right was granted to him.

Art. 634. A person having the right of habitation is entitled to the exclusive use of the house or of the part assigned to him, and, provided that he resides therein, he may receive friends, guests, and boarders.

Art. 635. A person having the right of habitation is bound to use the property as a prudent administrator and at the expiration of his right to deliver it to the owner in the condition in which he received it, ordinary wear and tear excepted.

Art. 636. When the person having the right of habitation occupies the entire house, he is liable for ordinary repairs, for the payment of taxes, and for other annual charges in the same manner as the usufructuary.

When the person having the right of habitation occupies only a part of the house, he is liable for

Art. 632. El derecho de habitación se rige por el título por el que se constituye. Si el título no dice nada sobre el alcance de la habitación, el derecho se regula conforme a lo dispuesto en los artículos 633 a 635.

Art. 633. La persona que tiene el derecho de habitación puede residir en la casa con su familia, aunque no estuviera casada al momento en que le fue otorgado el derecho.

Art. 634. La persona que tiene el derecho de habitación está facultada al uso exclusivo de la casa o de la parte asignada y, siempre y cuando la persona viva allí, puede recibir amigos, visitas y huéspedes.

Art. 635. La persona que tiene el derecho de habitación está obligada a usar el inmueble como administrador prudente y, extinguido el derecho, debe entregarlo al propietario en la condición en la que lo recibió, con excepción del desgaste normal.

Art. 636. Cuando la persona que tiene el derecho de habitación ocupa toda la casa, tiene a su cargo las reparaciones habituales, el pago de los impuestos y todo otro cargo anual del mismo modo que el usufructuario.

Cuando ocupa solo una parte de la casa, debe hacerse cargo en proporción a su uso.

ordinary repairs to the part he occupies and for all other expenses and charges in proportion to his enjoyment.

Art. 637. The right of habitation is neither transferable nor heritable. It may not be alienated, let, or encumbered.

Art. 638. The right of habitation terminates at the death of the person having it unless a shorter period is stipulated.

CHAPTER 4. RIGHTS OF USE

Art. 639. The personal servitude of right of use confers in favor of a person a specified use of an estate less than full enjoyment.

Art. 640. The right of use may confer only an advantage that may be established by a predial servitude.

Art. 641. A right of use may be established in favor of a natural person or a legal entity.

Art. 642. A right of use includes the rights contemplated or necessary to enjoyment at the time of its creation as well as rights that may later become necessary, provided that a greater burden is

Art. 637. El derecho de habitación no puede cederse ni puede adquirirse por causa de muerte. No puede ser enajenado, arrendado ni gravado.

Art. 638. El derecho de habitación se extingue con la muerte de la persona que lo posee a menos que se pacte un período más corto.

CAPÍTULO 4. DEL DERECHO DE USO

Art. 639. La servidumbre personal del derecho de uso otorga a favor de una persona el derecho de usar un inmueble de manera específica sin que posea el pleno goce.

Art. 640. El derecho de uso no puede otorgar un beneficio que exceda los que puedan establecerse por servidumbre real.

Art. 641. El derecho de uso puede constituirse a favor de una persona física o jurídica.

Art. 642. El derecho de uso incluye los derechos contemplados al momento de su creación y aquellos necesarios para su goce en ese momento o posteriormente, pero, en todo caso, la carga

not imposed on the property unless otherwise stipulated in the title.

Art. 643. The right of use is transferable unless prohibited by law or contract.

Art. 644. A right of use is not extinguished at the death of the natural person or at the dissolution of any other entity having the right unless the contrary is provided by law or contract.

Art. 645. A right of use is regulated by application of the rules governing usufruct and predial servitudes to the extent that their application is compatible with the rules governing a right of use servitude.

TITLE IV. PREDIAL SERVITUDES

CHAPTER 1. GENERAL PRINCIPLES

[Acts 1977, No. 514, §1.]

Art. 646. A predial servitude is a charge on a servient estate for the benefit of a dominant estate.

The two estates must belong to different owners.

Art. 647. There must be a benefit to the dominant estate. The benefit need not exist at the time the servitude is created; a possible convenience or a future advantage suffices to support a servitude.

impuesta sobre el bien no podrá exceder lo establecido en el título.

Art. 643. El derecho de uso puede transmitirse a menos que lo prohíba la ley o el contrato.

Art. 644. El derecho de uso no se extingue con el fallecimiento ni con la disolución de su titular, a menos que la ley o el contrato establezcan lo contrario.

Art. 645. El derecho de uso se rige por la aplicación de las normas del usufructo y las servidumbres reales en tanto su aplicación sea compatible con las normas que regulan la servidumbre del derecho de uso.

TÍTULO IV. DE LAS SERVIDUMBRES REALES

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

[Sec. 1, ley n.º 514 de 1977].

Art. 646. La servidumbre real grava el predio sirviente en beneficio del predio dominante.

Los predios deben pertenecer a dueños diferentes.

Art. 647. Debe haber un beneficio para el predio dominante, sin que sea necesario que exista al momento en que se constituya la servidumbre; la posible conveniencia o la ventaja

There is no predial servitude if the charge imposed cannot be reasonably expected to benefit the dominant estate.

Art. 648. Neither contiguity nor proximity of the two estates is necessary for the existence of a predial servitude. It suffices that the two estates be so located as to allow one to derive some benefit from the charge on the other.

Art. 649. A predial servitude is an incorporeal immovable.

Art. 650. A. A predial servitude is inseparable from the dominant estate and passes with it. The right of using the servitude cannot be alienated, leased, or encumbered separately from the dominant estate.

B. The predial servitude continues as a charge on the servient estate when ownership changes. [Acts 2004, No. 821, §2, eff. Jan. 1, 2005.]

Art. 651. The owner of the servient estate is not required to do anything. His obligation is to abstain from doing something on his estate or to permit something to be done on it. He may be required by convention or by law to keep his estate in suitable condition for the exercise of the servitude due to the dominant estate. A servitude

futura bastan para que la servidumbre sea válida.

No hay servidumbre real si no se puede esperar razonablemente que la carga impuesta beneficie al predio dominante.

Art. 648. Ni la contigüidad ni la proximidad entre los dos predios son necesarias para la existencia de una servidumbre real. Basta con que los dos predios estén ubicados de tal modo que sea posible que uno obtenga un beneficio del cargo que pese sobre el otro.

Art. 649. La servidumbre real es un bien inmueble incorporal.

Art. 650. A. La servidumbre real es inseparable del predio dominante y se transmite con él. El derecho de usar la servidumbre no puede enajenarse, arrendarse ni gravarse de manera independiente del predio dominante.

B. La servidumbre real continúa como carga sobre el predio sirviente cuando cambia la propiedad. [Sec. 2, ley n.º 821 de 2004, vigente desde el 1 de enero de 2005].

Art. 651. El dueño del predio sirviente no tiene obligación de hacer nada en particular, sino que debe abstenerse de hacer algo en su predio o permitir que se haga algo en él. El contrato o la ley pueden exigirle que mantenga su predio en condiciones adecuadas para el ejercicio de la servidumbre debida al predio dominante. La

may not impose upon the owner of the servient estate or his successors the obligation to pay a fee or other charge on the occasion of an alienation, lease, or encumbrance of the servient estate. [Acts 2010, No. 938, §2, eff. Jul. 2, 2010.]

Art. 652. A predial servitude is indivisible. An estate cannot have upon another estate part of a right of way, or of view, or of any other servitude, nor can an estate be charged with a part of a servitude.

The use of a servitude may be limited to certain days or hours; when limited, it is still an entire right. A servitude is due to the whole of the dominant estate and to all parts of it; if this estate is divided, every acquirer of a part has the right of using the servitude in its entirety.

Art. 653. The advantages resulting from a predial servitude may be divided, if they are susceptible of division.

Art. 654. Predial servitudes may be natural, legal, and voluntary or conventional. Natural servitudes arise from the natural situation of estates; legal servitudes are imposed by law; and voluntary or

servidumbre no puede imponer al dueño del predio sirviente ni a sus sucesores la obligación de pagar cargo alguno en ocasión de la enajenación, el arrendamiento o el gravamen del predio sirviente. [Sec. 2, ley n.º 938 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 652. La servidumbre real es indivisible. Un predio no puede tener sobre otro una parte de un derecho de paso o de vista ni de ningún otro tipo de servidumbre, así como tampoco puede estar gravado con una parte de una servidumbre.

El uso de una servidumbre puede estar limitado a ciertos días u horarios; cuando lo esté, conserva de todos modos su naturaleza de derecho completo. La servidumbre corresponde a la totalidad del predio dominante y a todas sus partes; si el predio estuviera dividido, cada uno de los adquirentes de una parte tendrá el derecho de usar la servidumbre en su totalidad.

Art. 653. Si son susceptibles de división, las ventajas resultantes de la servidumbre real pueden dividirse.

Art. 654. La servidumbre real puede ser natural, legal, y voluntaria o convencional. La servidumbre natural surge de la situación natural de los predios. La servidumbre legal es impuesta por

conventional servitudes are established by juridical act, prescription, or destination of the owner.

la ley. La servidumbre voluntaria o convencional es aquella creada por acto jurídico, prescripción o destino que le dé el dueño.

CHAPTER 2. NATURAL SERVITUDES

CAPÍTULO 2. DE LAS SERVIDUMBRES NATURALES

Art. 655. An estate situated below is bound to receive the surface waters that flow naturally from an estate situated above unless an act of man has created the flow.

Art. 655. El predio situado más abajo recibirá el agua superficial que fluya naturalmente del predio situado más arriba a menos que la acción del hombre haya originado su curso.

Art. 656. The owner of the servient estate may not do anything to prevent the flow of the water. The owner of the dominant estate may not do anything to render the servitude more burdensome.

Art. 656. El dueño del predio sirviente no debe hacer nada que evite el flujo del agua. El dueño del predio dominante no debe hacer nada que haga que la servidumbre sea más gravosa.

Art. 657. The owner of an estate bordering on running water may use it as it runs for the purpose of watering his estate or for other purposes.

Art. 657. El dueño de un predio que linda con un curso de agua puede usarla como fluye para regar su predio o para otros fines.

Art. 658. The owner of an estate through which water runs, whether it originates there or passes from lands above, may make use of it while it runs over his lands. He cannot stop it or give it another direction and is bound to return it to its ordinary channel where it leaves his estate.

Art. 658. El dueño de un predio por el que corre agua, ya sea que se origine allí o que pase desde tierras más altas, puede usarla en sus tierras mientras pase por ellas. No puede detenerla ni darle otra dirección y está obligado a devolverla a su curso habitual cuando abandona su predio.

CHAPTER 3. LEGAL
SERVITUDES

CAPÍTULO 3. DE LA
SERVIDUMBRE LEGAL

SECTION 1. LIMITATIONS ON
OWNERSHIP

SECCIÓN 1. DE LAS
LIMITACIONES A LA
PROPIEDAD

Art. 659. Legal servitudes are limitations on ownership established by law for the benefit of the general public or for the benefit of particular persons.

Art. 659. La servidumbre legal es una limitación a la propiedad creada por la ley en beneficio del público en general o de personas en particular.

Art. 660. The owner is bound to keep his buildings in repair so that neither their fall nor that of any part of their materials may cause damage to a neighbor or to a passerby. However, he is answerable for damages only upon a showing that he knew or, in the exercise of reasonable care, should have known of the vice or defect which caused the damage, that the damage could have been prevented by the exercise of reasonable care, and that he failed to exercise such reasonable care. Nothing in this Article shall preclude the court from the application of the doctrine of *res ipsa loquitur* in an appropriate case. [Acts 1996, 1st Ex. Sess., No. 1, §1, eff. April 16, 1996.]

*Art. 660. El dueño está obligado a mantener en buen estado su construcción de modo tal que ni su eventual caída ni la de ninguno de sus materiales pueda causar un daño a un vecino o a un transeúnte. Sin embargo, es responsable por los daños solo si se demuestra que sabía o que, ejerciendo un cuidado razonable, debería haber sabido del vicio o defecto que causó el daño, que el daño se podría haber evitado mediante el ejercicio de un cuidado razonable y que omitió ejercer tal cuidado razonable. Ninguna de las disposiciones de este artículo impide que el juez aplique la doctrina de *res ipsa loquitur* cuando corresponda. [Sec. 1, ley n.º 25 de 1996, 1.ª Ses. Ex., vigente desde el 16 de abril de 1996].*

Art. 661. When a building or other construction is in danger of falling a neighbor has a right of action to compel the owner to have it properly supported or demolished. When the danger is imminent the court may authorize

Art. 661. Cuando una edificación o cualquier otro tipo de construcción está en riesgo de desmoronarse, cualquier vecino puede accionar judicialmente para exigirle al dueño que la apuntale o la demuela. Cuando el peligro es

the neighbor to do the necessary work for which he shall be reimbursed by the owner.

Art. 662. One who builds near a wall, whether common or not, is bound to take all necessary precautions to protect his neighbor against injury.

Art. 663. A landowner may not build projections beyond the boundary of his estate.

Art. 664. A landowner is bound to fix his roof so that rainwater does not fall on the ground of his neighbor.

Art. 665. Servitudes imposed for the public or common utility relate to the space which is to be left for the public use by the adjacent proprietors on the shores of navigable rivers and for the making and repairing of levees, roads, and other public or common works. Such servitudes also exist on property necessary for the building of levees and other water control structures on the alignment approved by the U.S. Army Corps of Engineers as provided by law, including the repairing of hurricane protection levees.

All that relates to this kind of servitude is determined by laws or

inminente, el juez puede autorizar al vecino a hacer las obras necesarias, con derecho a obtener reembolso del dueño.

Art. 662. Quien construye cerca de un muro, común o no, está obligado a tomar todas las medidas de precaución necesarias para proteger a su vecino de todo daño.

Art. 663. El propietario no puede construir salientes más allá de los límites de su predio.

Art. 664. El propietario debe mantener el techo de manera tal que el agua de lluvia no caiga sobre su vecino.

Art. 665. Las servidumbres impuestas a favor de la utilidad pública o común se relacionan con el espacio que se debe dejar para el uso público de propietarios adyacentes en las orillas de ríos navegables y para hacer y reparar diques, caminos y otras obras públicas o comunes. Tales servidumbres también existen sobre los inmuebles necesarios para la construcción de diques y otras estructuras de control del agua conforme a las directivas aprobadas por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos de América según lo dispuesto por la ley, lo que incluye la reparación de diques de protección contra huracanes.

Todo lo relativo a este tipo de servidumbre se rige por las leyes o

particular regulations. [Acts 2006, No. 776, §1.]

Art. 666. He who from his title as owner is bound to give a public road on the border of a river or stream, must furnish another without any compensation, if the first be destroyed or carried away.

And if the road be so injured or inundated by the water, without being carried away, that it becomes impassable, the owner is obliged to give the public a passage on his lands, as near as possible to the public road, without recompense therefor.

Art. 667. Although a proprietor may do with his estate whatever he pleases, still he cannot make any work on it, which may deprive his neighbor of the liberty of enjoying his own, or which may be the cause of any damage to him. However, if the work he makes on his estate deprives his neighbor of enjoyment or causes damage to him, he is answerable for damages only upon a showing that he knew or, in the exercise of reasonable care, should have known that his works would cause damage, that the damage could have been prevented by the exercise of reasonable care, and that he failed to exercise such reasonable care. Nothing in this Article shall

por normas particulares. [Sec. 1, ley n.º 776 de 2006].

Art. 666. Quien está obligado en razón de su calidad de propietario a proporcionar un camino público en la orilla de un río u otro curso de agua debe proporcionar otro camino sin derecho a compensación alguna en caso de que el primero sea destruido o arrastrado.

En caso de que el camino fuera dañado o inundado sin ser arrastrado de manera tal que sea imposible el paso, el propietario está obligado a permitir al público el paso por su predio, tan cerca como sea posible del camino público, sin derecho a obtener compensación alguna por ello.

Art. 667. Si bien el propietario puede hacer con su inmueble lo que desee, no puede hacer ninguna obra sobre él que prive a su vecino de la libertad de goce del propio inmueble o que pueda causarle un daño. Si las obras que hace en su inmueble privan al vecino del goce de su propio derecho o le causan un daño, será responsable por los daños solo cuando se demuestre que sabía o que, ejerciendo un cuidado razonable, debería haber sabido que sus obras causarían un daño, que el daño se podría haber evitado mediante el ejercicio de un cuidado razonable y que omitió ejercer tal cuidado razonable. Ninguna de las disposiciones de este artículo impedirá que el juez

preclude the court from the application of the doctrine of *res ipsa loquitur* in an appropriate case. Nonetheless, the proprietor is answerable for damages without regard to his knowledge or his exercise of reasonable care, if the damage is caused by an ultrahazardous activity. An ultrahazardous activity as used in this Article is strictly limited to pile driving or blasting with explosives. [Acts 1996, 1st Ex. Sess., No. 1, §1, eff. April 16, 1996.]

Art. 668. Although one be not at liberty to make any work by which his neighbor's buildings may be damaged, yet every one has the liberty of doing on his own ground whatsoever he pleases, although it should occasion some inconvenience to his neighbor.

Thus he who is not subject to any servitude originating from a particular agreement in that respect, may raise his house as high as he pleases, although by such elevation he should darken the lights of his neighbors's [neighbor's.] house, because this act occasions only an inconvenience, but not a real damage.

Art. 669. If the works or materials for any manufactory or other operation, cause an inconvenience to those in the same or in the neighboring houses, by

aplique la doctrina de res ipsa loquitur cuando corresponda. No obstante, el propietario debe responder por los daños con prescindencia de su conocimiento o de su ejercicio de un cuidado razonable si el daño es causado por una actividad extraordinariamente peligrosa. A los efectos del presente artículo, son actividades extraordinariamente peligrosas exclusivamente el hincado de pilotes o la voladura con explosivos. [Sec. 1, ley n.º 25 de 1996, 1.ª Ses. Ex., vigente desde el 16 de abril de 1996].

Art. 668. Si bien no se pueden hacer obras que causen un daño en la construcción del vecino, todos tienen la libertad de hacer en su propio predio lo que deseen, aunque cause alguna molestia al vecino.

Así, quien no está sujeto a una servidumbre creada por un acuerdo particular a tal fin puede elevar su casa tanto como desee, aunque tal elevación oscurezca la casa del vecino, porque este acto solo causa una molestia, pero no un daño real.

Art. 669. Si las obras o los materiales usados para una fábrica u otro tipo de operación causan molestias a quienes están en la misma casa o en las casas vecinas,

diffusing smoke or nauseous smell, and there be no servitude established by which they are regulated, their sufferance must be determined by the rules of the police, or the customs of the place.

Art. 670. When a landowner constructs in good faith a building that encroaches on an adjacent estate and the owner of that estate does not complain within a reasonable time after he knew or should have known of the encroachment, or in any event complains only after the construction is substantially completed the court may allow the building to remain. The owner of the building acquires a predial servitude on the land occupied by the building upon payment of compensation for the value of the servitude taken and for any other damage that the neighbor has suffered.

Art. 671. Governing bodies of parishes and municipalities are authorized to adopt regulations determining the mode of proceeding to prevent the spread of fire by the destruction of buildings.

When private property is so destroyed in order to combat a conflagration, the owner shall be indemnified by the political subdivision for his actual loss.

por la difusión de humo o de olor nauseabundo, y no hay una servidumbre por la que se rijan, la molestia se regirá por los reglamentos de policía o los usos del lugar.

Art. 670. Si un propietario construye de buena fe una edificación que invade un predio adyacente y el propietario de ese predio no se queja dentro de un periodo razonable después de enterarse o de haber debido enterarse de la invasión, o si se queja solo después de que la edificación está sustancialmente terminada, el juez puede permitir que se mantenga la edificación. El propietario de la edificación adquiere una servidumbre real sobre el predio ocupado por la edificación mediante el pago de una compensación por el valor de la servidumbre tomada y por cualquier otro daño que haya sufrido el vecino.

Art. 671. Los órganos de gobierno de las parroquias y municipalidades están autorizados a aprobar reglamentos por los que se determine el modo de proceder para evitar la difusión de un incendio mediante la destrucción de construcciones.

Cuando se destruya propiedad privada de este modo para combatir un incendio, el dueño debe ser resarcido por la subdivisión política

correspondiente por la pérdida sufrida.

Art. 672. Other legal servitudes relate to common enclosures, such as common walls, fences and ditches, and to the right of passage for the benefit of enclosed estates.

Art. 672. Las demás servidumbres legales se refieren a los cercos comunes, como los muros compartidos, las vallas y las zanjas, y al derecho de paso en beneficio de predios sin salida.

SECTION 2. COMMON ENCLOSURES

SECCIÓN 2. DE LOS CERCOS COMUNES

Art. 673. A landowner who builds first may rest one-half of a partition wall on the land of his neighbor, provided that he uses solid masonry at least as high as the first story and that the width of the wall does not exceed eighteen inches, not including the plastering which may not be more than three inches in thickness.

Art. 673. El propietario que construye primero puede apoyar la mitad de la medianera en el predio del vecino, siempre y cuando use materiales sólidos que alcancen al menos hasta el primer piso y el ancho del muro no supere las dieciocho pulgadas, excluido el enyesado, que no puede superar las tres pulgadas de espesor.

Art. 674. The wall thus raised becomes common if the neighbor is willing to contribute one-half of its cost. If the neighbor refuses to contribute, he preserves the right to make the wall common in whole or in part, at any time, by paying to the owner one-half of the current value of the wall, or of the part that he wishes to make common.

Art. 674. El muro construido de este modo se transforma en común si el vecino está dispuesto a aportar la mitad de su costo. Si el vecino se niega a aportar, conserva el derecho de hacer común el muro en su totalidad o en parte, en cualquier momento, pagando al dueño la mitad del valor actualizado del muro o de la parte que quiera que sea común.

Art. 675. A wall that separates adjoining buildings and is partly on one estate and partly on another is presumed to be common up to the highest part of the lower building unless there is proof to the contrary.

Art. 675. El muro que separa construcciones contiguas y está en parte sobre un predio y en parte sobre otro se presume común hasta la parte más alta de la edificación más baja a menos que haya prueba en contrario.

Art. 676. When a solid masonry wall adjoins another estate, the neighbor has a right to make it a common wall, in whole or in part, by paying to its owner one-half of the current value of the wall, or of the part that he wishes to make common, and one-half of the value of the soil on which the wall is built.

Art. 677. In the absence of a written agreement or controlling local ordinance the rights and obligations of the co-owners of a common wall, fence, or ditch are determined in accordance with the following provisions.

Art. 678. Necessary repairs to a common wall, including partial rebuilding, are to be made at the expense of those who own it in proportion to their interests.

Art. 679. The co-owner of a common wall may be relieved of the obligation to contribute to the cost of repairs by abandoning in writing his right to use it, if no construction of his is actually supported by the common wall.

Art. 680. The co-owner of a common wall may use it as he sees fit, provided that he does not impair its structural integrity or

Art. 676. Cuando un muro de materiales sólidos colinda con otro inmueble, el vecino tiene derecho a hacerlo muro común en su totalidad o en parte, pagando al dueño la mitad del valor actualizado del muro o de la parte que quiera hacer común, y la mitad del valor del suelo sobre el que está construido el muro.

Art. 677. A falta de acuerdo por escrito o de una ordenanza local aplicable, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un muro, cerca o zanja común se determinan conforme a las siguientes disposiciones.

Art. 678. Las reparaciones necesarias de un muro común, incluida la reconstrucción parcial, deben hacerse a costa de sus dueños en proporción a sus respectivos derechos de propiedad.

Art. 679. El copropietario de un muro común puede ser dispensado de la obligación de contribuir en el costo de las reparaciones mediante la renuncia por escrito a su derecho a usarlo, siempre que el muro común no soporte efectivamente una construcción suya.

Art. 680. El copropietario de un muro común puede darle el uso que considere adecuado, siempre y cuando no afecte su integridad

infringe on the rights of his neighbor.

Art 681. The co-owner of a common wall may not make any opening in the wall without the consent of his neighbor.

Art. 682. A co-owner may raise the height of a common wall at his expense provided the wall can support the additional weight. In such a case, he alone is responsible for the maintenance and repair of the raised part.

Art. 683. The neighbor who does not contribute to the raising of the common wall may at any time cause the raised part to become common by paying to its owner one-half of its current value.

Art. 684. A landowner has the right to enclose his land.

Art. 685. A fence on a boundary is presumed to be common unless there is proof to the contrary.

When adjoining lands are enclosed, a landowner may compel his neighbors to contribute to the expense of making and repairing common fences by which the respective lands are separated.

When adjoining lands are not enclosed, a landowner may compel his neighbors to contribute to the expense of making and repairing common fences only as prescribed by local ordinances.

estructural ni vulnere los derechos del vecino.

Art. 681. El copropietario de un muro común no puede hacer una apertura en el muro sin el consentimiento del vecino.

Art. 682. Un copropietario puede elevar la altura de un muro común a su costa siempre y cuando el muro pueda soportar el peso adicional. En tal caso, él es el único responsable por el mantenimiento y las reparaciones necesarios en la parte elevada.

Art. 683. El vecino que no aporta para la erección del muro común puede, en cualquier momento, convertir en común la parte elevada pagando a su dueño la mitad de su valor actualizado.

Art. 684. El propietario del terreno tiene el derecho de cercar su predio.

Art. 685. La cerca ubicada en el límite se presume común a menos que haya prueba en contrario.

Cuando están cercados predios contiguos, el propietario puede exigir a los vecinos que aporten a los gastos de hacer y reparar los cercos comunes por los que están separados los respectivos predios.

Cuando no están cercados los predios contiguos, el propietario puede exigir a los vecinos que aporten a los gastos de hacer y reparar los cercos comunes solo

conforme a lo dispuesto por las ordenanzas locales.

Art. 686. A ditch between two estates is presumed to be common unless there be proof to the contrary.

Adjoining owners are responsible for the maintenance of a common ditch.

Art. 686. La zanja entre dos predios se presume común a menos que haya prueba en contrario.

Los propietarios de predios contiguos deben hacerse cargo del mantenimiento de la zanja común.

Art. 687. Trees, bushes, and plants on the boundary are presumed to be common unless there be proof to the contrary.

An adjoining owner has the right to demand the removal of trees, bushes, or plants on the boundary that interfere with the enjoyment of his estate, but he must bear the expense of removal.

Art. 687. Los árboles, los arbustos y las plantas ubicados en el límite se presumen comunes a menos que haya prueba en contrario.

Los propietarios contiguos tiene el derecho de exigir que se quiten los árboles, arbustos o plantas del límite que interfieran en el goce de su predio, pero deben hacerse cargo de los gastos de quitarlos.

Art. 688. A landowner has the right to demand that the branches or roots of a neighbor's trees, bushes, or plants, that extend over or into his property be trimmed at the expense of the neighbor.

A landowner does not have this right if the roots or branches do not interfere with the enjoyment of his property.

Art. 688. El propietario tiene el derecho de exigir que las ramas o raíces de los árboles, arbustos o plantas de un vecino que se extiendan sobre su inmueble o dentro de él sean cortados a costa del vecino.

El propietario no tiene este derecho si las raíces o ramas no interfieren en el goce de su inmueble.

SECTION 3. RIGHT OF PASSAGE

Art. 689. The owner of an estate that has no access to a public road or utility may claim a right of passage over neighboring property

SECCIÓN 3. DE LA SERVIDUMBRE DE PASO

Art. 689. El dueño de un inmueble que no tiene acceso a una calle pública o a un servicio público puede reclamar una

to the nearest public road or utility. He is bound to compensate his neighbor for the right of passage acquired and to indemnify his neighbor for the damage he may occasion.

New or additional maintenance burdens imposed upon the servient estate or intervening lands resulting from the utility servitude shall be the responsibility of the owner of the dominant estate. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

Art. 690. The right of passage for the benefit of an enclosed estate shall be suitable for the kind of traffic or utility that is reasonably necessary for the use of that estate. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

Art. 691. The owner of the enclosed estate may construct on the right-of-way the type of road, utility, or railroad reasonably necessary for the exercise of the servitude.

The utility crossing shall be constructed in compliance with all appropriate and applicable federal and state standards so as to mitigate all hazards posed by the passage and the particular conditions of the servient estate and intervening lands. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

servidumbre de paso al inmueble vecino hasta el camino público o el servicio público más cercanos. Debe compensar al vecino por la servidumbre de paso adquirida y debe mantenerlo indemne ante cualquier daño que ocasione.

Las cargas de mantenimiento nuevas o adicionales impuestas sobre el predio sirviente o sobre predios intermedios resultantes de la servidumbre de servicio público también están a cargo del propietario del predio dominante. [Sec. 1, ley n.º 739 de 2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

Art. 690. La servidumbre de paso en beneficio de un predio cerrado debe ser adecuada al tipo de tráfico o servicio público que sea razonablemente necesario para el uso de ese predio. Sec. 1, ley n.º 739 de 2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

Art. 691. El dueño de un predio cerrado puede construir sobre la servidumbre de paso el tipo de camino, servicio público o red ferroviaria que sea razonablemente necesario para el ejercicio de la servidumbre.

El cruce de servicio público debe construirse de acuerdo con todas las normas correspondientes y aplicables federales y estatales a fin de mitigar todos los peligros presentados por el paso y las condiciones particulares del predio sirviente y de los predios intermedios. [Sec. 1, ley n.º 739 de

2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

Art. 692. The owner of the enclosed estate may not demand the right of passage or the right-of-way for the utility anywhere he chooses. The passage generally shall be taken along the shortest route from the enclosed estate to the public road or utility at the location least injurious to the intervening lands.

The location of the utility right-of-way shall coincide with the location of the servitude of passage unless an alternate location providing access to the nearest utility is least injurious to the servient estate and intervening lands.

The court shall evaluate and determine that the location of the servitude of passage or utility shall not affect the safety of the operations or significantly interfere with the operations of the owner of the servient estate or intervening lands prior to the granting of the servitude of passage or utility. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

Art. 693. If an estate becomes enclosed as a result of a voluntary act or omission of its owner, the neighbors are not bound to furnish a passage to him or his successors.

Art. 692. El dueño del predio encerrado no puede exigir la servidumbre de paso para el servicio público en cualquier lugar que desee. El paso generalmente se tomará en la ruta más corta desde el predio encerrado hasta el camino público o el servicio público en la ubicación que menos afecte los predios intermedios.

La ubicación de la servidumbre de paso por el servicio público coincidirá con la de la servidumbre de paso, a menos que fuera menos gravosa para el predio sirviente y los predios intermedios una ubicación alternativa que brinde acceso al servicio público más cercano.

Antes de que se conceda la servidumbre, el juez debe evaluar y determinar que su ubicación no afecte la seguridad de las operaciones ni interfiera significativamente con las operaciones del dueño del predio sirviente o los predios intermedios. [Sec. 1, ley n.º 739 de 2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

Art. 693. Si el predio queda encerrado a consecuencia de un acto u omisión voluntarios del dueño, los vecinos no están obligados a concederle el paso ni a él ni a sus sucesores.

Art. 694. When in the case of partition, or a voluntary alienation of an estate or of a part thereof, property alienated or partitioned becomes enclosed, passage shall be furnished gratuitously by the owner of the land on which the passage was previously exercised, even if it is not the shortest route to the public road or utility, and even if the act of alienation or partition does not mention a servitude of passage. [Acts 2012; No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

Art. 695. The owner of the enclosed estate has no right to the relocation of this servitude after it is fixed. The owner of the servient estate has the right to demand relocation of the servitude to a more convenient place at his own expense, provided that it affords the same facility to the owner of the enclosed estate.

Art. 696. The right for indemnity against the owner of the enclosed estate may be lost by prescription. The accrual of this prescription has no effect on the right of passage.

Art. 696.1. As used in this Section, a utility is a service such as electricity, water, sewer, gas, telephone, cable television, and other commonly used power and communication networks required for the operation of an ordinary

Art. 694. Cuando en el caso de una partición o de una enajenación voluntaria de un inmueble o de una parte de él, el inmueble enajenado o dividido queda encerrado, el paso debe ser concedido de manera gratuita al dueño del inmueble sobre el que se ejercía previamente el paso, aun si no es la ruta más corta para llegar al camino público o al servicio público, e incluso si el acto de enajenación o partición no menciona la servidumbre de paso. [Sec. 1, ley n.º 739 de 2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

Art. 695. El dueño del predio encerrado no tiene derecho a solicitar la reubicación de la servidumbre después de fijada. El dueño del predio sirviente tiene el derecho de exigir la reubicación de la servidumbre a un lugar más cómodo a su propio costo, siempre y cuando ofrezca la misma funcionalidad al dueño del predio encerrado.

Art. 696. El derecho de indemnidad contra el dueño del predio encerrado puede perderse por prescripción. Esta prescripción no afecta a la servidumbre de paso.

Art. 696.1. Conforme al uso dado en esta sección, se entienden comprendidos dentro de los servicios públicos aquellos tales como la electricidad, el agua, el alcantarillado, el gas, el teléfono, la televisión por cable y cualquier

household or business. [Acts 2012; No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

otro tipo de red de comunicación o de energía utilizada habitualmente y necesaria para el funcionamiento de un comercio u hogar normal. [Sec. 1, ley n.º 739 de 2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

CHAPTER 4. CONVENTIONAL OR VOLUNTARY SERVITUDES

CAPÍTULO 4. DE LAS SERVIDUMBRES CONVENCIONALES O VOLUNTARIAS

SECTION 1. KINDS OF CONVENTIONAL SERVITUDES

SECCIÓN 1. DE LOS TIPOS DE SERVIDUMBRES CONVENCIONALES

Art. 697. Predial servitudes may be established by an owner on his estate or acquired for its benefit.

Art. 697. El propietario puede crear servidumbres reales sobre su predio o adquirirlas para su beneficio.

The use and extent of such servitudes are regulated by the title by which they are created, and, in the absence of such regulation, by the following rules.

Su uso y alcance se rigen por el título mediante el que se crearon y, en ausencia de tal título, por las siguientes disposiciones.

Art. 698. Predial servitudes are established on, or for the benefit of, distinct corporeal immovables.

Art. 698. Las servidumbres reales se crean sobre bienes inmuebles corporales diferenciados o en su beneficio.

Art. 699. The following are examples of predial servitudes:

Rights of support, projection, drip, drain, or of preventing drain, those of view, of light, or of preventing view or light from being obstructed, of raising buildings or walls, or of preventing them from being raised, of passage,

Art. 699. Los siguientes son ejemplos de servidumbres reales: derechos de apoyo, proyección, goteo, drenado, de evitar el drenado, de vista, de luz o de evitar la obstrucción de la vista o de la luz, de levantar construcciones o muros, de evitar que se levanten, de paso, de extracción de agua, de

of drawing water, of aqueduct, of watering animals, and of pasturage.

Art. 700. The servitude of support is the right by which buildings or other constructions of the dominant estate are permitted to rest on a wall of the servient estate.

Unless the title provides otherwise, the owner of the servient estate is bound to keep the wall fit for the exercise of the servitude, but he may be relieved of this charge by abandoning the wall.

Art. 701. The servitude of view is the right by which the owner of the dominant estate enjoys a view; this includes the right to prevent the raising of constructions on the servient estate that would obstruct the view.

Art. 702. The servitude of prohibition of view is the right of the owner of the dominant estate to prevent or limit openings of view on the servient estate.

Art. 703. The servitude of light is the right by which the owner of the dominant estate is entitled to make openings in a common wall for the admission of light; this includes the right to prevent the neighbor from making an obstruction.

acueducto, de dar agua para animales y de pastura.

Art. 700. La servidumbre de apoyo es el derecho por el cual las edificaciones u otras construcciones del predio dominante tienen permitido apoyarse en un muro del predio sirviente.

A menos que el título disponga de otro modo, el dueño de un predio sirviente está obligado a mantener el muro en condiciones para el ejercicio de la servidumbre, pero se puede liberar de esta carga abandonando el muro.

Art. 701. La servidumbre de vista es el derecho por el que el dueño de un predio dominante disfruta de una vista, lo que incluye el derecho de impedir que se levanten construcciones en el predio sirviente que obstruyan la vista.

Art. 702. La servidumbre de prohibición de vista es el derecho del dueño del predio dominante de evitar o limitar las aberturas con vista del predio sirviente.

Art. 703. La servidumbre de luz es el derecho por el que el dueño del predio dominante puede hacer aberturas en un muro común para permitir que pase la luz, lo que incluye el derecho de impedir que el vecino obstruya el paso de la luz.

Art. 704. The servitude of prohibition of light is the right of the owner of the dominant estate to prevent his neighbor from making an opening in his own wall for the admission of light or that limits him to certain lights only.

Art. 705. The servitude of passage is the right for the benefit of the dominant estate whereby persons, animals, utilities, or vehicles are permitted to pass through the servient estate. Unless the title provides otherwise, the extent of the right and the mode of its exercise shall be suitable for the kind of traffic or utility necessary for the reasonable use of the dominant estate. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012.]

Art. 706. Predial servitudes are either affirmative or negative.

Affirmative servitudes are those that give the right to the owner of the dominant estate to do a certain thing on the servient estate. Such are the servitudes of right of way, drain, and support.

Negative servitudes are those that impose on the owner of the servient estate the duty to abstain from doing something on his estate. Such are the servitudes of prohibition of building and of the use of an estate as a commercial or industrial establishment.

Art. 704. La servidumbre de prohibición de luz es el derecho del dueño del predio dominante de impedir que su vecino haga una abertura en su propio muro para permitir que pase la luz o para limitarlo a ciertos tipos de luz solamente.

Art. 705. La servidumbre de paso es el derecho en beneficio del predio dominante por el que tienen permitido pasar por un predio sirviente personas, animales, servicios públicos o vehículos. A menos que el título disponga de otro modo, el alcance del derecho y el modo de su ejercicio debe ser adecuado en relación con el tipo de tráfico o servicio público necesarios para el uso razonable del predio dominante. [Sec. 1, ley n.º 739 de 2012, vigente desde el 1 de agosto de 2012].

Art. 706. Las servidumbres reales son afirmativas o negativas.

Las servidumbres afirmativas son aquellas que dan al dueño del predio dominante el derecho de hacer algo en el predio sirviente. Tales son las servidumbres de paso, de drenado y de apoyo.

Son servidumbres negativas las que imponen al dueño del predio sirviente el deber de abstenerse de hacer algo en su predio. Tales son las servidumbres de prohibición de construcción y del uso del predio como establecimiento comercial o industrial.

Art. 707. Predial servitudes are either apparent or nonapparent. Apparent servitudes are those that are perceivable by exterior signs, works, or constructions; such as a roadway, a window in a common wall, or an aqueduct.

Nonapparent servitudes are those that have no exterior sign of their existence; such as the prohibition of building on an estate or of building above a particular height.

SECTION 2. ESTABLISHMENT OF PREDIAL SERVITUDES BY TITLE

Art. 708. The establishment of a predial servitude by title is an alienation of a part of the property to which the laws governing alienation of immovables apply.

Art. 709. A mandatary may establish a predial servitude if he has an express and special power to do so.

Art. 710. The naked owner may establish a predial servitude that does not infringe on the rights of the usufructuary or that is to take effect at the termination of the usufruct.

The consent of the usufructuary is required for the establishment of any other predial servitude.

Art. 707. Las servidumbres reales son aparentes o no aparentes. Son servidumbres aparentes las que se puedan percibir por los signos, trabajos o construcciones exteriores, tales como una calle, una ventana en un muro común o un acueducto.

Las servidumbres no aparentes son las que no tienen signos exteriores de su existencia, tales como la prohibición de construir en un predio o de hacerlo más allá de determinada altura.

SECCIÓN 2. DE LA CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES REALES POR TÍTULO

Art. 708. La constitución de una servidumbre real por título es una enajenación de una parte del inmueble a la que se aplican las reglas de la enajenación de inmuebles.

Art. 709. El mandatario puede constituir una servidumbre real si tiene poder expreso y especial para hacerlo.

Art. 710. El nudo propietario puede constituir una servidumbre real que no afecte los derechos del usufructuario o que comience a regir cuando finalice el usufructo.

Se necesita el consentimiento del usufructuario para constituir cualquier otra servidumbre real.

Art. 711. The usufructuary may not establish on the estate of which he has the usufruct any charges in the nature of predial servitudes.

Art. 712. A person having ownership subject to a term or the happening of a condition may establish a predial servitude, but it ceases with his right.

Art. 713. A purchaser under a reserved right of redemption may establish a predial servitude on the property, but it ceases if the seller exercises his right of redemption.

Art. 714. A predial servitude on an estate owned in indivision may be established only with the consent of all the co-owners.

When a co-owner purports to establish a servitude on the entire estate, the contract is not null; but, its execution is suspended until the consent of all co-owners is obtained.

Art. 715. A co-owner who has consented to the establishment of a predial servitude on the entire estate owned in indivision may not prevent its exercise on the ground that the consent of his co-owner has not been obtained.

Art. 711. El usufructuario no puede constituir una servidumbre real en el predio sobre el que tiene el usufructo.

Art. 712. La persona que tenga la propiedad sujeta a plazo o al acaecimiento de una condición puede constituir una servidumbre real, pero se extingue con su derecho.

Art. 713. El adquirente conforme a un derecho reservado de rescate puede constituir una servidumbre real sobre el predio, pero se extingue si el vendedor ejerce el derecho de rescate.

Art. 714. Solo se puede constituir una servidumbre real sobre un predio de propiedad indivisa con el consentimiento de todos los copropietarios.

Cuando un copropietario pretenda constituir una servidumbre sobre todo el predio, el contrato no será nulo, sino que su ejecución quedará suspendida hasta que se obtenga el consentimiento de todos los copropietarios.

Art. 715. El copropietario que haya consentido la constitución de una servidumbre real sobre la totalidad del predio de propiedad indivisa no podrá impedir su ejercicio con el argumento de que no se ha obtenido el consentimiento del otro copropietario.

If he becomes owner of the whole estate by any means which terminates the indivision, the predial servitude to which he has consented burdens his property.

Art. 716. When a co-owner has consented to the establishment of a predial servitude on his undivided part only, the consent of the other co-owners is not required, but the exercise of the servitude is suspended until his divided part is determined at the termination of the state of indivision.

Art. 717. If the estate owned in indivision is partitioned in kind, the servitude established by a co-owner on his undivided part burdens only the part allotted to him.

Art. 718. If the estate is partitioned by licitation and the co-owner who consented to the establishment of the predial servitude acquires the ownership of the whole, the servitude burdens the entire estate as if the co-owner had always been sole owner. If the entire estate is adjudicated to any other person the right granted by the co-owner is extinguished.

Art. 719. Except as provided in Article 718, the successor of the co-owner who has consented to the establishment of a predial servitude, whether on the entire estate owned in indivision or on his

Si se convierte en el dueño de todo el predio de tal modo que cesa la indivisión, la servidumbre real a la que haya consentido pesa sobre su predio.

Art. 716. Si un copropietario consiente la constitución de su porción indivisa solamente, no se necesita el consentimiento de los demás copropietarios, pero el ejercicio de la servidumbre queda suspendido hasta que se determine su porción indivisa a la finalización del estado de indivisión.

Art. 717. Si el predio indiviso se divide en especie, la servidumbre constituida por un copropietario sobre su porción indivisa solo afecta a la parte atribuida a él.

Art. 718. Si el predio se divide por licitación y el copropietario que consintió la constitución de la servidumbre real adquiere la propiedad de la totalidad, la servidumbre gravará todo el predio como si el copropietario siempre hubiera sido el único dueño. Si el predio entero se asigna a otra persona, se extingue el derecho otorgado por el copropietario.

Art. 719. Con excepción de lo dispuesto en el artículo 718, el sucesor del copropietario que haya consentido la constitución de la servidumbre real, ya sea en la totalidad del predio indiviso o solo

undivided part only, occupies the same position as his ancestor. If he becomes owner of a divided part of the estate the servitude burdens that part, and if he becomes owner of the whole the servitude burdens the entire estate.

Art. 720. The owner of the servient estate may establish thereon additional servitudes, provided they do not affect adversely the rights of the owner of the dominant estate.

Art. 721. A predial servitude may be established on mortgaged property. If the servitude diminishes the value of the estate to the substantial detriment of the mortgagee, he may demand immediate payment of the debt.

If there is a sale for the enforcement of the mortgage the property is sold free of all servitudes established after the mortgage. In such a case, the acquirer of the servitude has an action for the restitution of its value against the owner who established it.

Art. 722. Predial servitudes are established by all acts by which immovables may be transferred. Delivery of the act of transfer or use of the right by the owner of the dominant estate constitutes tradition.

sobre su porción indivisa, ocupa el mismo lugar que su antecesor. Si se convierte en dueño de una parte divisa del predio, la servidumbre grava esa parte, y si se convierte en dueño de la totalidad, la servidumbre grava la totalidad del predio.

Art. 720. El dueño del predio sirviente puede constituir sobre el predio otras servidumbres, siempre y cuando no perjudiquen los derechos del dueño del predio dominante.

Art. 721. Puede constituirse una servidumbre real sobre un bien hipotecado. Si la servidumbre reduce el valor del predio en desmedro sustancial del acreedor hipotecario, este puede exigir el pago inmediato de la deuda.

En caso de una venta para ejecutar la hipoteca, el bien se vende sin las servidumbres constituidas después de la hipoteca. En tal caso, el adquirente de la servidumbre puede accionar por la restitución de su valor contra el dueño que la haya constituido.

Art. 722. Las servidumbres reales pueden ser constituidas mediante todos los actos por los que se pueden transferir bienes inmuebles. El otorgamiento del acto de transferencia o el ejercicio del derecho por el dueño del predio dominante constituye tradición.

Art. 723. Predial servitudes may be established on public things, including property of the state, its agencies and political subdivisions.

Art. 723. Se pueden constituir servidumbres reales sobre cosas públicas, incluidos bienes del estado, sus organismos y subdivisiones políticas.

Art. 724. A predial servitude may be established on several estates for the benefit of one estate. One estate may be subjected to a servitude for the benefit of several estates.

Art. 724. La servidumbre real puede gravar varios predios en beneficio de uno solo. Un predio puede estar sujeto a una servidumbre en beneficio de varios predios.

Art. 725. The title that establishes a servitude for the benefit of the dominant estate may also establish a servitude on the dominant estate for the benefit of the servient estate.

Art. 725. El título por el que se establece una servidumbre en beneficio del predio dominante también puede crear una servidumbre sobre el predio dominante en beneficio del predio sirviente.

Art. 726. Parties may agree to establish a predial servitude on, or for the benefit of, an estate of which one is not then the owner. If the ownership is acquired, the servitude is established.

Art. 726. Las partes pueden acordar constituir una servidumbre real sobre un predio o en beneficio de un predio del que una de ellas no tiene la propiedad. Si se adquiere la propiedad, se constituye la servidumbre.

Parties may agree that a building not yet built will be subjected to a servitude or that it will have the benefit of a servitude when it is built.

Pueden asimismo estipular que la edificación aún no construida estará sujeta a una servidumbre o que tendrá el beneficio de una servidumbre cuando se construya.

Art. 727. A predial servitude may be established on a certain part of an estate, if that part is sufficiently described.

Art. 727. Se puede constituir una servidumbre real sobre una parte determinada de un predio si esa parte está descrita de manera suficiente.

Art. 728. The use of a predial servitude may be limited to certain

Art. 728. El uso de la servidumbre real puede estar

times. Thus, the rights of drawing water and of passage may be confined to designated hours.

Art. 729. Legal and natural servitudes may be altered by agreement of the parties if the public interest is not affected adversely.

Art. 730. Doubt as to the existence, extent, or manner of exercise of a predial servitude shall be resolved in favor of the servient estate.

Art. 731. A charge established on an estate expressly for the benefit of another estate is a predial servitude although it is not so designated.

Art. 732. When the act does not declare expressly that the right granted is for the benefit of an estate or for the benefit of a particular person, the nature of the right is determined in accordance with the following rules.

Art. 733. When the right granted be of a nature to confer an advantage on an estate, it is presumed to be a predial servitude.

Art. 734. When the right granted is merely for the convenience of a person, it is not considered to be a

limitado a momentos determinados. Así, los derechos de extracción de agua y de paso pueden restringirse a horarios específicos.

Art. 729. Las servidumbres legales y naturales pueden ser modificadas por acuerdo entre las partes si no se perjudica el interés público.

Art. 730. Las dudas respecto de la existencia, el alcance o el modo de ejercicio de una servidumbre real se resolverán a favor del predio sirviente.

Art. 731. La carga establecida expresamente sobre un predio en beneficio de otro predio es una servidumbre real aunque no se la designe así específicamente.

Art. 732. Si el título no indica expresamente si el derecho otorgado es en beneficio de un predio o de una persona en particular, la naturaleza del derecho se determina de conformidad con las siguientes reglas.

Art. 733. Cuando el derecho otorgado es de naturaleza tal que brinda una ventaja a un predio, se presume que se trata de una servidumbre real.

Art. 734. Cuando el derecho otorgado es para el mero aprovechamiento de una persona,

predial servitude, unless it is acquired by a person as owner of an estate for himself, his heirs and assigns.

no se considera una servidumbre real, a menos que sea adquirida por una persona como dueña del predio para sí, sus sucesores y cesionarios.

SECTION 3. ACQUISITION OF
CONVENTIONAL SERVITUDES
FOR THE DOMINANT ESTATE

SECCIÓN 3. DE LA
ADQUISICIÓN DE LAS
SERVIDUMBRES
CONVENCIONALES A FAVOR
DEL PREDIO DOMINANTE

Art. 735. A predial servitude may be acquired for the benefit of the dominant estate by the owner of that estate or by any other person acting in his name or in his behalf.

Art. 735. Puede adquirir una servidumbre real en beneficio del predio dominante el dueño de ese predio o cualquier otra persona que actúe en su nombre o representación.

Art. 736. An incompetent may acquire a predial servitude for the benefit of his estate without the assistance of the administrator of his patrimony or of his tutor or curator.

Art. 736. El incapaz puede adquirir una servidumbre real en beneficio de su predio sin la asistencia del administrador de su patrimonio ni de su tutor o curador.

Art. 737. The owner of the dominant estate may renounce the contract by which a predial servitude was acquired for the benefit of his estate, if he finds the contract onerous, and if the contract was made without his authority or while he was incompetent.

Art. 737. El dueño del predio dominante puede rescindir el contrato por el que se adquirió una servidumbre real en beneficio de su predio si el contrato le resulta oneroso y fue celebrado sin su autorización o mientras era incapaz.

Art. 738. The grantor may not revoke the servitude on the ground that the person who acquired it for the benefit of the dominant estate was not the owner, that he was incompetent, or that he lacked authority.

Art. 738. Quien constituyó la servidumbre no puede revocarla con el argumento de que la persona que la adquirió en beneficio del predio dominante no era el dueño, que era incapaz o

que carecía de autorización para actuar.

Art. 739. Nonapparent servitudes may be acquired by title only, including a declaration of destination under Article 741. [Amended by Acts 1978, No. 479, §1.]

Art. 739. La servidumbre no aparente solo puede adquirirse mediante título, incluida la declaración de destino conforme al artículo 741. [Modificado por sec. 1, ley n.º 479 de 1978].

Art. 740. Apparent servitudes may be acquired by title, by destination of the owner, or by acquisitive prescription.

Art. 740. La servidumbre aparente puede adquirirse por título, por destino dado por el dueño o por prescripción adquisitiva.

Art. 741. Destination of the owner is a relationship established between two estates owned by the same owner that would be a predial servitude if the estates belonged to different owners.

Art. 741. La servidumbre por el destino dado por el dueño es la relación que se establece entre dos predios pertenecientes al mismo dueño que sería una servidumbre real si los predios pertenecieran a dueños diferentes.

When the two estates cease to belong to the same owner, unless there is express provision to the contrary, an apparent servitude comes into existence of right and a nonapparent servitude comes into existence if the owner has previously filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located a formal declaration establishing the destination. [Amended by Acts 1978, No. 479, §1.]

Si los dos predios dejan de pertenecer al mismo dueño, a menos que haya disposición expresa en contrario, se crea de pleno derecho una servidumbre aparente; en cambio, surge una servidumbre no aparente si el dueño presentó previamente para su registro una declaración formal por la que se estableció el destino en el registro de transferencias de la parroquia en que se encuentra ubicado el inmueble. [Modificado por sec. 1, ley n.º 479 de 1978].

Art. 742. The laws governing acquisitive prescription of immovable property apply to apparent servitudes. An apparent

Art. 742. El régimen de la prescripción adquisitiva de inmuebles también se aplica a las servidumbres aparentes. La

servitude may be acquired by peaceable and uninterrupted possession of the right for ten years in good faith and by just title; it may also be acquired by uninterrupted possession for thirty years without title or good faith.

Art. 743. Rights that are necessary for the use of a servitude are acquired at the time the servitude is established. They are to be exercised in a way least inconvenient for the servient estate.

SECTION 4. RIGHTS OF THE OWNER OF THE DOMINANT ESTATE

Art. 744. The owner of the dominant estate has the right to make at his expense all the works that are necessary for the use and preservation of the servitude.

Art. 745. The owner of the dominant estate has the right to enter with his workmen and equipment into the part of the servient estate that is needed for the construction or repair of works required for the use and preservation of the servitude. He may deposit materials to be used for the works and the debris that may result, under the obligation of causing the least possible damage and of removing them as soon as possible.

Art. 746. If the act establishing the servitude binds the owner of

servidumbre aparente puede adquirirse mediante la posesión pacífica e ininterrumpida del derecho por diez años de buena fe y por justo título; también puede adquirirse por la posesión ininterrumpida durante treinta años sin título ni buena fe.

Art. 743. Los derechos necesarios para el uso de la servidumbre se adquieren cuando se constituye la servidumbre. Deben ejercerse de la manera que menos estorbe al predio sirviente.

SECCIÓN 4. DE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DEL PREDIO DOMINANTE

Art. 744. El dueño del predio dominante tiene el derecho de hacer a su costo todas las obras que sean necesarias para usar y conservar la servidumbre.

Art. 745. El dueño del predio dominante tiene derecho a ingresar con sus trabajadores y equipos a la parte del predio sirviente que se necesite para realizar la construcción o los trabajos de reparación necesarios a fin de usar o conservar la servidumbre. Puede depositar los materiales necesarios para los trabajos y los escombros que se generen, con la obligación de causar el menor daño posible y de levantarlos lo más rápido posible.

Art. 746. Si el acto de creación de la servidumbre obliga al dueño

the servient estate to make the necessary works at his own expense, he may exonerate himself by abandoning the servient estate or the part of it on which the servitude is granted to the owner of the dominant estate.

Art. 747. If the dominant estate is divided, the servitude remains due to each part, provided that no additional burden is imposed on the servient estate. Thus, in case of a right of passage, all the owners are bound to exercise that right through the same place.

Art. 748. The owner of the servient estate may do nothing tending to diminish or make more inconvenient the use of the servitude.

If the original location has become more burdensome for the owner of the servient estate, or if it prevents him from making useful improvements on his estate, he may provide another equally convenient location for the exercise of the servitude which the owner of the dominant estate is bound to accept. All expenses of relocation are borne by the owner of the servient estate.

Art. 749. If the title is silent as to the extent and manner of use of the servitude, the intention of the parties is to be determined in the light of its purpose.

del predio sirviente a hacer las obras necesarias a su propio costo, puede liberarse abandonando el predio sirviente o la parte de este sobre la cual se otorgue la servidumbre al dueño del predio dominante.

Art. 747. Si el predio dominante se divide, la servidumbre continúa beneficiando a ambas partes, siempre y cuando no se imponga una carga adicional sobre el predio sirviente. Así, en el caso de una servidumbre de paso, todos los dueños están obligados a ejercer ese derecho transitando por el mismo lugar.

Art. 748. El dueño del predio sirviente debe abstenerse de realizar actos dirigidos a disminuir o dificultar el uso de la servidumbre.

Si la ubicación original se volvió más gravosa para el dueño del predio sirviente o si no le permite hacer mejoras útiles en su predio, puede ofrecer otra ubicación igual de apropiada para el ejercicio de la servidumbre, que el dueño del predio dominante debe aceptar. Todos los gastos de la reubicación deben ser cubiertos por el dueño del predio sirviente.

Art. 749. Si el título no indica nada respecto de la extensión y el modo de uso de la servidumbre, la intención de las partes se

determinará de acuerdo con el propósito de aquella.

Art. 750. If the title does not specify the location of the servitude, the owner of the servient estate shall designate the location.

Art. 750. Si el título no especifica la ubicación de la servidumbre, la determinará el dueño del predio sirviente.

SECTION 5. EXTINCTION OF PREDIAL SERVITUDES

SECCIÓN 5. DE LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES REALES

Art. 751. A predial servitude is extinguished by the permanent and total destruction of the dominant estate or of the part of the servient estate burdened with the servitude.

Art. 751. La servidumbre real se extingue por la destrucción permanente y total del predio dominante o de la parte del predio sirviente gravada con la servidumbre.

Art. 752. If the exercise of the servitude becomes impossible because the things necessary for its exercise have undergone such a change that the servitude can no longer be used, the servitude is not extinguished; it resumes its effect when things are reestablished so that they may again be used, unless prescription has accrued.

Art. 752. Si el ejercicio de la servidumbre deviene imposible porque las cosas necesarias para su ejercicio han cambiado de tal manera que la servidumbre ya no puede usarse, esta no se extingue, sino que retoma sus efectos al restablecerse las cosas de modo tal que puedan volver a usarse, a menos que haya operado la prescripción.

Art. 753. A predial servitude is extinguished by nonuse for ten years.

Art. 753. La servidumbre real se extingue por falta de uso a los diez años.

Art. 754. Prescription of nonuse begins to run for affirmative servitudes from the date of their last use, and for negative servitudes from the date of the occurrence of an event contrary to the servitude.

Art. 754. La prescripción por falta de uso comienza a computarse respecto de la servidumbre afirmativa a partir de la fecha de su último uso, y respecto de la servidumbre negativa, desde la fecha del

An event contrary to the servitude is such as the destruction of works necessary for its exercise or the construction of works that prevent its exercise.

Art. 755. If the owner of the dominant estate is prevented from using the servitude by an obstacle that he can neither prevent nor remove, the prescription of nonuse is suspended on that account for a period of up to ten years.

Art. 756. If the servitude cannot be exercised on account of the destruction of a building or other construction that belongs to the owner of the dominant estate, prescription is not suspended. If the building or other construction belongs to the owner of the servient estate, the preceding article applies.

Art. 757. A predial servitude is preserved by the use made of it by anyone, even a stranger, if it is used as appertaining to the dominant estate.

Art. 758. The prescription of nonuse does not run against natural servitudes.

Art. 759. A partial use of the servitude constitutes use of the whole.

acaecimiento de un hecho contrario a la servidumbre.

Son hechos contrarios a la servidumbre, por ejemplo, la destrucción de las obras necesarias para su ejercicio o la construcción de obras que impidan su ejercicio.

Art. 755. Si el dueño del predio dominante se ve impedido de usar la servidumbre por un obstáculo que no puede evitar ni quitar, se suspende la prescripción por falta de uso por esa razón por un período de hasta diez años.

Art. 756. No se suspende la prescripción si no se puede utilizar una servidumbre en razón de la destrucción de una edificación u otro tipo de construcción perteneciente al dueño del predio dominante. Si la edificación u otro tipo de construcción es propiedad del dueño del predio sirviente, se aplica el artículo anterior.

Art. 757. La servidumbre real se conserva por el uso que de ella haga cualquiera, incluso un desconocido, si ese uso se relaciona con el predio dominante.

Art. 758. La prescripción por falta de uso no opera respecto de las servidumbres naturales.

Art. 759. El uso parcial de la servidumbre constituye uso de la totalidad.

Art. 760. A more extensive use of the servitude than that granted by the title does not result in the acquisition of additional rights for the dominant estate unless it be by acquisitive prescription.

Art. 761. The use of a right that is only accessory to the servitude is not use of the servitude.

Art. 762. If the dominant estate is owned in indivision, the use that a co-owner makes of the servitude prevents the running of prescription as to all.

If the dominant estate is partitioned, the use of the servitude by each owner preserves it for his estate only.

Art. 763. The prescription of nonuse is not suspended by the minority or other disability of the owner of the dominant estate.

Art. 764. When the prescription of nonuse is pleaded, the owner of the dominant estate has the burden of proving that he or some other person has made use of the servitude as appertaining to his estate during the period of time required for the accrual of the prescription.

Art. 765. A predial servitude is extinguished when the dominant

Art. 760. El uso de la servidumbre de un modo más amplio que el otorgado por el título no implica la adquisición de derechos adicionales a favor del predio dominante a menos que sea por prescripción adquisitiva.

Art. 761. El uso de un derecho que es solo accesorio a la servidumbre no es uso de la servidumbre.

Art. 762. Si la propiedad sobre el predio dominante es indivisa, el uso que un copropietario haga de la servidumbre evitará que transcurra la prescripción respecto de los demás.

Si se divide el predio dominante, el uso de la servidumbre por cada propietario conserva la servidumbre solo respecto del inmueble de cada uno.

Art. 763. La prescripción por falta de uso no se suspende por la minoría de edad u otro tipo de incapacidad del dueño del predio dominante.

Art. 764. Cuando se alega la prescripción por falta de uso, el dueño del predio dominante tiene la carga de probar que él u otra persona usó la servidumbre como propia de su inmueble durante el período necesario para el cómputo de la prescripción.

Art. 765. La servidumbre real se extingue cuando los predios

and the servient estates are acquired in their entirety by the same person.

Art. 766. When the union of the two estates is made under resolutive condition, or if it cease by legal eviction, the servitude is suspended and not extinguished.

Art. 767. Until a successor has formally or informally accepted a succession, confusion does not take place. If the successor renounces the succession, the servitudes continue to exist. [Acts 2001, No. 572, §1.]

Art. 768. Confusion does not take place between separate property and community property of the spouses. Thus, if the servient estate belongs to one of the spouses and the dominant estate is acquired as a community asset, the servitude continues to exist.

Art. 769. A servitude that has been extinguished by confusion may be reestablished only in the manner by which a servitude may be created.

Art. 770. A predial servitude is extinguished by the abandonment of the servient estate, or of the part on which the servitude is exercised. It must be evidenced by a written act. The owner of the dominant estate is bound to accept it and confusion takes place.

dominante y sirviente son adquiridos en su totalidad por la misma persona.

Art. 766. Si la unión de los dos inmuebles se hace conforme a una condición resolutoria, o si cesa por evicción legal, la servidumbre no se extingue, sino que se suspende.

Art. 767. No se produce la confusión hasta que el sucesor acepta formal o informalmente una sucesión. Si el sucesor renuncia a la sucesión, siguen existiendo las servidumbres. [Sec. 1, ley n.º 572 de 2001].

Art. 768. No se produce confusión entre los bienes propios y los bienes gananciales de los cónyuges. Así, si el predio sirviente pertenece a uno de los cónyuges y se adquiere el predio dominante como bien ganancial, sigue existiendo la servidumbre.

Art. 769. Puede restablecerse la servidumbre extinguida por confusión solo del modo en que se puede constituir una servidumbre.

Art. 770. La servidumbre real se extingue por el abandono del predio sirviente o de la parte sobre la que se ejerce la servidumbre. Debe constar en acto por escrito. El dueño del predio dominante está obligado a aceptarla, y se produce la confusión.

Art. 771. A predial servitude is extinguished by an express and written renunciation by the owner of the dominant estate.

Art. 771. La servidumbre real se extingue por renuncia expresa y escrita por parte del dueño del predio dominante.

Art. 772. A renunciation of a servitude by a co-owner of the dominant estate does not discharge the servient estate, but deprives him of the right to use the servitude.

Art. 772. La renuncia de la servidumbre por parte de un copropietario del predio dominante no libera al predio sirviente, sino que priva a ese copropietario del derecho de usar la servidumbre.

Art. 773. A predial servitude established for a term or under a resolutive condition is extinguished upon the expiration of the term or the happening of the condition.

Art. 773. La servidumbre real sujeta a plazo o a condición resolutoria finaliza con la extinción del plazo o el acaecimiento de la condición.

Art. 774. A predial servitude is extinguished by the dissolution of the right of the person who established it.

Art. 774. La servidumbre real se extingue por la disolución del derecho de la persona que la constituyó.

TITLE V. BUILDING RESTRICTIONS

[Acts 1977, No. 170, §1.]

TÍTULO V. DE LAS RESTRICCIONES CONSTRUCTIVAS

[Sec. 1, ley n.º 170 de 1977].

Art. 775. Building restrictions are charges imposed by the owner of an immovable in pursuance of a general plan governing building standards, specified uses, and improvements. The plan must be feasible and capable of being preserved.

Art. 775. Las restricciones de construcción son cargas impuestas por el dueño de un inmueble a fin de implementar un plan general que rija las normas constructivas, los usos especificados y las mejoras. El plan debe ser factible y tener posibilidades de sostenerse en el tiempo.

Art. 776. Building restrictions may be established only by juridical act executed by the owner of an immovable or by all the

Art. 776. Las restricciones constructivas pueden establecerse solo por acto jurídico celebrado por el dueño del inmueble o por

owners of the affected immovables. Once established, building restrictions may be amended or terminated as provided in this Title. [Acts 1999, No. 309, §1, eff. June 16, 1999.]

Art. 777. Building restrictions are incorporeal immovables and real rights likened to predial servitudes.

They are regulated by application of the rules governing predial servitudes to the extent that their application is compatible with the nature of building restrictions.

Art. 778. Building restrictions may impose on owners of immovables affirmative duties that are reasonable and necessary for the maintenance of the general plan. Building restrictions may not impose upon the owner of an immovable or his successors the obligation to pay a fee or other charge on the occasion of an alienation, lease or encumbrance of the immovable. [Acts 2010, No. 938, §2, eff. July 2, 2010.]

Art. 779. Building restrictions may be enforced by mandatory and prohibitory injunctions without regard to the limitations of Article 3601 of the Code of Civil Procedure.

todos los dueños de los inmuebles afectados. Una vez constituidas, pueden modificarse o extinguirse conforme a lo dispuesto en este Título. [Sec. 1, ley n.º 309 de 1999, vigente desde el 16 de junio de 1999].

Art. 777. Las restricciones constructivas son bienes inmuebles incorporeales y derechos reales equivalentes a las servidumbres reales.

Se rigen por la aplicación de las normas de las servidumbres reales en tanto su aplicación sea compatible con la naturaleza de las restricciones constructivas.

Art. 778. Las restricciones constructivas pueden imponer a los dueños de inmuebles las obligaciones de hacer que sean razonables y necesarias para el mantenimiento del plan general. Las restricciones constructivas no pueden imponer al dueño del inmueble o a sus sucesores la obligación de pagar cargo alguno en ocasión de la enajenación, el arrendamiento o el gravamen del inmueble. [Sec. 2, ley n.º 938 de 2010, vigente desde el 2 de julio de 2010].

Art. 779. Las restricciones constructivas se pueden hacer valer mediante medidas judiciales de carácter coercitivo o prohibitivo con prescindencia de las restricciones del artículo 3601 del Código Procesal Civil.

Art. 780. Building restrictions may be amended, whether such amendment lessens or increases a restriction, or may terminate or be terminated, as provided in the act that establishes them. In the absence of such provision, building restrictions may be amended or terminated for the whole or a part of the restricted area by agreement of owners representing more than one-half of the land area affected by the restrictions, excluding streets and street rights-of-way, if the restrictions have been in effect for at least fifteen years, or by agreement of both owners representing two-thirds of the land area affected and two-thirds of the owners of the land affected by the restrictions, excluding streets and street rights-of-way, if the restrictions have been in effect for more than ten years. [Amended by Acts 1980, No. 310, §1. Acts 1983, No. 129, §1; Acts 1999, No. 309, §1, eff. June 16, 1999.]

Art. 781. No action for injunction or for damages on account of the violation of a building restriction may be brought after two years from the commencement of a noticeable violation. After the lapse of this period, the immovable on which the violation occurred is freed of

Art. 780. Según lo dispuesto en el acto por el que se las haya creado, las restricciones constructivas pueden modificarse, ya sea que la modificación reduzca o intensifique la restricción, y pueden extinguirse o rescindirse. A falta de tal disposición, se pueden modificar o extinguir las restricciones constructivas respecto de la totalidad o una parte del área restringida por acuerdo de los dueños que representen más de la mitad del área afectada por las restricciones, excluidas las calles y las servidumbres de paso sobre calles, si las restricciones estuvieron vigentes al menos por quince años, o por acuerdo de ambos dueños que representen dos tercios del área afectada y dos tercios de los dueños del predio afectado por las restricciones, excluidas las calles y las servidumbres de paso sobre las calles, si las restricciones estuvieron vigentes por más de diez años. [Modificado por sec. 1, ley n.º 310 de 1980. Sec. 1, ley n.º 129 de 1983, sec. 1, ley n.º 309 de 1999, vigente desde el 16 de junio de 1999].

Art. 781. No se puede iniciar una acción tendiente a obtener una medida judicial ni a obtener una indemnización a consecuencia del incumplimiento de una restricción constructiva después de dos años desde el inicio de un incumplimiento notorio. Transcurrido este plazo, el

the restriction that has been violated.

Art. 782. Building restrictions terminate by abandonment of the whole plan or by a general abandonment of a particular restriction. When the entire plan is abandoned, the affected area is freed of all restrictions; when a particular restriction is abandoned, the affected area is freed of that restriction only.

Art. 783. Doubt as to the existence, validity, or extent of building restrictions is resolved in favor of the unrestricted use of the immovable. The provisions of the Louisiana Condominium Act, the Louisiana Timesharing Act, and the Louisiana Homeowners Association Act shall supersede any and all provisions of this Title in the event of a conflict. [Acts 1999, No. 309, §1, eff. June 16, 1999.]

TITLE VI. BOUNDARIES

CHAPTER I. GENERAL PRINCIPLES

[Acts 1977, No. 169, §1.]

Art. 784. A boundary is the line of separation between contiguous lands. A boundary marker is a

inmueble sobre el que se produjo el incumplimiento queda liberado de la restricción incumplida.

Art. 782. Las restricciones constructivas se extinguen por el abandono de la totalidad del plan o por el abandono general de una restricción en particular. Si se abandona la totalidad del plan, el área afectada queda liberada de todas las restricciones; si se abandona una restricción en particular, el área afectada queda liberada solo de esa restricción.

Art. 783. La duda respecto de la existencia, validez o alcance de las restricciones constructivas se resuelve a favor del uso irrestricto del inmueble. En caso de conflicto, las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de Luisiana, la Ley de Tiempo Compartido de Luisiana y la Ley de Consorcio de Propietarios de Luisiana reemplazarán todas las de este Título. [Sec. 1, ley n.º 309 de 1999, vigente desde el 16 de junio de 1999].

TÍTULO VI. DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES

[Sec. 1, ley n.º 169 de 1977].

Art. 784. Se considera línea divisoria la que separa dos predios contiguos. El marcador de línea

natural or artificial object that marks on the ground the line of separation of contiguous lands.

Art. 785. The fixing of the boundary may involve determination of the line of separation between contiguous lands, if it is uncertain or disputed; it may also involve the placement of markers on the ground, if markers were never placed, were wrongly placed, or are no longer to be seen.

The boundary is fixed in accordance with the following rules.

Art. 786. The boundary may be fixed upon the demand of an owner or of one who possesses as owner. It may also be fixed upon the demand of a usufructuary but it is not binding upon the naked owner unless he has been made a party to the proceeding.

Art. 787. When necessary to protect his interest, a lessee may compel the lessor to fix the boundary of the land subject to the lease.

Art. 788. The right to compel the fixing of the boundary between contiguous lands is imprescriptible.

Art. 789. The boundary may be fixed judicially or extrajudicially. It is fixed extrajudicially when the parties, by written agreement, determine the line of separation

divisoria es un objeto natural o artificial que indica en el suelo la línea divisoria de dos predios contiguos.

Art. 785. La fijación de la línea divisoria puede implicar la determinación de la separación entre dos predios contiguos, si es incierta o está controvertida; también puede implicar la colocación de marcadores en el suelo, si no se colocaron antes, si se colocaron en un lugar incorrecto o si ya no se ven.

La línea divisoria se fija conforme a las siguientes disposiciones.

Art. 786. La línea divisoria se puede fijar a pedido del dueño o de quien posee como dueño. También se puede fijar a pedido del usufructuario, pero no es vinculante para el nudo propietario a menos que haya sido parte del proceso.

Art. 787. Cuando sea necesario para proteger su derecho, el locatario puede exigir al locador que fije la línea divisoria del predio arrendado.

Art. 788. Es imprescriptible el derecho de exigir que se fije línea divisoria entre predios contiguos.

Art. 789. La línea divisoria puede fijarse judicialmente o extrajudicialmente. Se fija extrajudicialmente cuando las partes determinan, por acuerdo

between their lands with or without reference to markers on the ground.

Art. 790. When the boundary is fixed extrajudicially costs are divided equally between the adjoining owners in the absence of contrary agreement. When the boundary is fixed judicially court costs are taxed in accordance with the rules of the Code of Civil Procedure. Expenses of litigation not taxed as court costs are borne by the person who has incurred them.

Art. 791. When the boundary has been marked judicially or extrajudicially, one who removes boundary markers without court authority is liable for damages. He may also be compelled to restore the markers to their previous location.

CHAPTER 2. EFFECT OF TITLES, PRESCRIPTION, OR POSSESSION

Art. 792. The court shall fix the boundary according to the ownership of the parties; if neither party proves ownership, the boundary shall be fixed according to limits established by possession.

Art. 793. When both parties rely on titles only, the boundary shall be

escrito, la línea divisoria entre sus predios con o sin referencia a los marcadores en el suelo.

Art. 790. Cuando la línea divisoria se fija extrajudicialmente, los costos se dividen de manera equitativa entre los dueños contiguos salvo acuerdo en contrario. Cuando la línea divisoria se fija judicialmente, se regulan las costas conforme a las disposiciones del Código Procesal Civil. Los gastos de litigación que no se fijen como costas judiciales están a cargo de la persona que los contrajo.

Art. 791. Cuando la línea divisoria fue marcada judicial o extrajudicialmente, quien quite los marcadores de línea divisoria sin autorización judicial responderá por daños y perjuicios. También se le puede exigir que coloque los marcadores nuevamente en su posición anterior.

CAPÍTULO 2. DEL EFECTO DE LOS TÍTULOS, LA PRESCRIPCIÓN O LA POSESIÓN

Art. 792. El juez fija la línea divisoria según el derecho de propiedad de las partes; si ninguna de ellas demuestra su derecho de propiedad, se fija de acuerdo con los límites establecidos por la posesión.

Art. 793. Si el derecho de ambas partes se funda solo en los títulos,

fixed according to titles. When the parties trace their titles to a common author preference shall be given to the more ancient title.

Art. 794. When a party proves acquisitive prescription, the boundary shall be fixed according to limits established by prescription rather than titles. If a party and his ancestors in title possessed for thirty years without interruption, within visible bounds, more land than their title called for, the boundary shall be fixed along these bounds.

Art. 795. When the boundary is fixed extrajudicially, the agreement of the parties has the effect of a compromise.

Art. 796. When visible markers have been erroneously placed by one of the contiguous owners alone, or not in accordance with a written agreement fixing the boundary, the error may be rectified by the court unless a contiguous owner has acquired ownership up to the visible bounds by thirty years possession.

la línea divisoria se determina según los títulos. Si los títulos de las partes se remontan a un autor común, se da preeminencia al título más antiguo.

Art. 794. Si una parte prueba la prescripción adquisitiva, la línea divisoria se fija conforme a los límites establecidos por la prescripción, en vez de por los títulos. Si una parte y sus antecesores en el título poseyeron por más de treinta años sin interrupción, dentro de límites visibles, más terreno del que indica el título, la línea divisoria se fija en esos límites.

Art. 795. Si la línea divisoria se fija extrajudicialmente, el acuerdo de las partes surte efectos como transacción.

Art. 796. Cuando solo uno de los dueños contiguos colocó marcadores visibles erróneamente o de manera que no coincide con un convenio escrito de fijación de los límites, el juez puede rectificar el error a menos que el dueño contiguo haya adquirido la propiedad hasta los límites visibles mediante posesión por treinta años.

TITLE VII. OWNERSHIP IN
INDIVISIONTÍTULO VII. DE LA PROPIEDAD
EN INDIVISIÓN

[Acts 1990, No. 990, §1, eff. Jan. 1, 1991.]

[Sec. 1, ley n.º 990 de 1990, vigente desde el 1 de enero de 1991].

Art. 797. Ownership of the same thing by two or more persons is ownership in indivision. In the absence of other provisions of law or juridical act, the shares of all co-owners are presumed to be equal.

Art. 797. La propiedad en indivisión es la propiedad de la misma cosa por parte de dos o más personas. A falta de otras disposiciones legales o convencionales, se presumen iguales las partes de todos los copropietarios.

Art. 798. Co-owners share the fruits and products of the thing held in indivision in proportion to their ownership.

Art. 798. Los copropietarios comparten los frutos y los productos de la cosa objeto de la propiedad indivisa en proporción a su titularidad.

When fruits or products are produced by a co-owner, other co-owners are entitled to their shares of the fruits or products after deduction of the costs of production.

Cuando los frutos o productos son producidos por un copropietario, los demás tienen derecho a sus partes después de deducidos los costos de producción.

Art. 799. A co-owner is liable to his co-owner for any damage to the thing held in indivision caused by his fault.

Art. 799. El copropietario responde ante los demás por todo daño sobre la cosa objeto de la propiedad en indivisión causado por su culpa.

Art. 800. A co-owner may without the concurrence of any other co-owner take necessary steps for the preservation of the thing that is held in indivision.

Art. 800. Un copropietario puede, sin el asentimiento de los demás, tomar las medidas necesarias para la preservación de la cosa en indivisión.

Art. 801. The use and management of the thing held in

Art. 801. El uso y la administración de la cosa en

indivision is determined by agreement of all the co-owners.

Art. 802. Except as otherwise provided in Article 801, a co-owner is entitled to use the thing held in indivision according to its destination, but he cannot prevent another co-owner from making such use of it. As against third persons, a co-owner has the right to use and enjoy the thing as if he were the sole owner.

Art. 803. When the mode of use and management of the thing held in indivision is not determined by an agreement of all the co-owners and partition is not available, a court, upon petition by a co-owner, may determine the use and management.

Art. 804. Substantial alterations or substantial improvements to the thing held in indivision may be undertaken only with the consent of all the co-owners.

When a co-owner makes substantial alterations or substantial improvements consistent with the use of the property, though without the express or implied consent of his co-owners, the rights of the parties shall be determined by Article 496. When a co-owner makes substantial alterations or substantial improvements inconsistent with the use of the property or in spite of the objections of his co-owners, the

indivisión se determinan por acuerdo entre todos los copropietarios.

Art. 802. Con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 801, el copropietario tiene derecho a usar la cosa en indivisión según su destino, pero no puede impedir que otro copropietario la use de tal modo. Frente a terceros, el copropietario tiene el derecho de usar y disfrutar de la cosa como si fuera el único dueño.

Art. 803. Si el modo de uso y administración de la cosa en indivisión no se determina por acuerdo entre todos los copropietarios y no se puede dividir, el juez, a pedido de uno de ellos, puede determinar el uso y administración.

Art. 804. Las modificaciones o mejoras sustanciales a la cosa en indivisión solo pueden realizarse con el consentimiento de todos los copropietarios.

Si un copropietario hace alteraciones o mejoras sustanciales acordes al uso del bien, aunque sea sin el consentimiento expreso o implícito de los demás copropietarios, los derechos de las partes se determinan conforme al artículo 496. Si un copropietario hace alteraciones o mejoras sustanciales incompatibles con el uso del bien o a pesar de las objeciones de los demás copropietarios, los derechos de las

rights of the parties shall be determined by Article 497.

Art. 805. A co-owner may freely lease, alienate, or encumber his share of the thing held in indivision.

The consent of all the co-owners is required for the lease, alienation, or encumbrance of the entire thing held in indivision.

Art. 806. A co-owner who on account of the thing held in indivision has incurred necessary expenses, expenses for ordinary maintenance and repairs, or necessary management expenses paid to a third person, is entitled to reimbursement from the other co-owners in proportion to their shares.

If the co-owner who incurred the expenses had the enjoyment of the thing held in indivision, his reimbursement shall be reduced in proportion to the value of the enjoyment.

Art. 807. No one may be compelled to hold a thing in indivision with another unless the contrary has been provided by law or juridical act. Any co-owner has a right to demand partition of a thing held in indivision. Partition may be excluded by agreement for up to fifteen years, or for such other period as provided in R.S. 9:1702 or other specific law.

partes se determinan conforme al artículo 497.

Art. 805. Un copropietario puede arrendar, enajenar o gravar libremente su parte de la cosa en indivisión.

Se necesita el consentimiento de todos los copropietarios para arrendar, enajenar o gravar la totalidad de la cosa en indivisión.

Art. 806. El copropietario que, en relación con la cosa en indivisión, haya incurrido en gastos necesarios, gastos para la conservación y reparaciones habituales o gastos de administración necesarios pagados a un tercero tiene derecho al reintegro de los demás copropietarios en proporción a sus partes.

Si el copropietario que incurrió en gastos tiene el goce de la cosa en indivisión, su reintegro se reduce en proporción al valor de tal goce.

Art. 807. Nadie puede ser obligado a mantener una cosa en indivisión con otro a menos que la ley o un contrato disponga lo contrario. Todos los copropietarios tienen derecho a exigir la división de la cosa en indivisión. La división puede ser imposible por acuerdo de hasta quince años o por otro período según lo previsto en R.S.

9:1702 o cualquier otra ley especial.

Art. 808. Partition of a thing held in indivision is excluded when its use is indispensable for the enjoyment of another thing owned by one or more of the co-owners.

Art. 808. La división de la cosa en indivisión no es posible cuando su uso es indispensable para el goce de otra cosa propiedad de uno o más copropietarios.

Art. 809. The mode of partition may be determined by agreement of all the co-owners. In the absence of such an agreement, a co-owner may demand judicial partition.

Art. 809. El modo de división se puede determinar por acuerdo de todos los copropietarios. A falta de tal acuerdo, un copropietario puede exigir la división judicial.

Art. 810. The court shall decree partition in kind when the thing held in indivision is susceptible to division into as many lots of nearly equal value as there are shares and the aggregate value of all lots is not significantly lower than the value of the property in the state of indivision.

Art. 810. El juez debe ordenar la división en especie cuando la cosa en indivisión pueda dividirse en tantos lotes de valor aproximadamente equivalente como partes haya y el valor total de todos los lotes no sea sustancialmente inferior al del bien en indivisión.

Art. 811. When the thing held in indivision is not susceptible to partition in kind, the court shall decree a partition by licitation or by private sale and the proceeds shall be distributed to the co-owners in proportion to their shares.

Art. 811. Cuando la cosa en indivisión no es susceptible de división en especie, el juez debe ordenar la división por licitación o por venta privada, y los fondos se deben distribuir entre los copropietarios en proporción a sus partes.

Art. 812. When a thing held in indivision is partitioned in kind or by licitation, a real right burdening the thing is not affected.

Art. 812. Cuando una cosa en indivisión se divide en especie o por licitación, no se afecta el derecho real que grava la cosa.

Art. 813. When a thing is partitioned in kind, a real right that burdens the share of a co-owner

Art. 813. Cuando una cosa se divide en especie, el derecho real que grava la parte de un

attaches to the part of the thing allotted to him.

Art. 814. An extrajudicial partition may be rescinded on account of lesion if the value of the part received by a co-owner is less by more than one-fourth of the fair market value of the portion he should have received.

Art. 815. When a thing is partitioned by licitation, a mortgage, lien, or privilege that burdens the share of a co-owner attaches to his share of the proceeds of the sale.

Art. 816. When a thing is partitioned in kind, each co-owner incurs the warranty of a vendor toward his co-owners to the extent of his share.

Art. 817. The action for partition is imprescriptible.

Art. 818. The provisions governing co-ownership apply to other rights held in indivision to the extent compatible with the nature of those rights.

Arts. 819-822. [Repealed. Acts 1977, No. 514, §1.]

Arts. 823-855. [Repealed. Acts 1977, No. 170, §1.]

copropietario sigue a la parte asignada a él.

Art. 814. La división extrajudicial puede anularse por lesión si el valor de la parte recibida por el copropietario es menor por más de un cuarto del valor de mercado de la parte que debería haber recibido.

Art. 815. Cuando una cosa se divide por licitación, la hipoteca, el gravamen o privilegio que afecta la parte de un copropietario sigue a su parte de los fondos obtenidos de la venta.

Art. 816. Cuando una cosa se divide en especie, cada copropietario asume la garantía de vendedor frente a sus copropietarios en la medida de su parte.

Art. 817. Es imprescriptible la acción de división.

Art. 818. Las disposiciones relativas a la propiedad en indivisión rigen para otros derechos que se tengan de forma indivisa en tanto sean compatibles con la naturaleza de tales derechos.

Arts. 819-822. [Derogados. Sec. I, ley n.º 514 de 1977].

Arts. 823-855. [Derogados. Sec. I, ley n.º 170 de 1977].

Arts. 856-869. [Repealed. Acts
1977, No. 169, §1.]

*Arts. 856-869. [Derogados. Sec.
I, ley n.º 169 de 1977].*

