



## CAPITULO II.

### DEL USO Y DE LA HABITACION.

#### § 1.—NOCIONES GENERALES.

102. El uso, tal como lo norma el código Napoleón, nada tiene de común con el derecho que lleva el mismo nombre entre los romanos; los autores del código lo han tomado de la tradición francesa. Domat, con su habitual claridad, formula los principios del antiguo derecho: “el uso se distingue del usufructo en que, mientras que el usufructo es el derecho de gozar de todos los frutos y rentas que puede producir el fundo que á él se halla sometido, el uso no consiste más que en tomar de los frutos del fundo la porción que el usuario puede consumir, según lo que necesita para su persona, ó lo que se determina en su título; el excedente pertenece al dueño del fundo” (1). El código ha reproducido este principio, art. 630. Así, pues, puede decirse que el uso es un usufructo limitado á las necesidades del usuario, es decir un usufructo verdadero, con diferencia de la extensión (2). En efecto, el código civil asimila en todo el uso con el usufructo. Ambos se establecen y se pierden del mismo modo, art. 625.

1 Domat, *Leyes civiles*, libro 1º, tit. 11, sec. 2ª, art. 1.

2 Estas son las expresiones de Demolombe, t. 10, p. 713, número 752.

El usuario, tanto como el usufructuario, deben dar fianza y formar estados é inventarios, art. 626. Está obligado á disfrutar como buen padre de familia, art. 627; está sujeto á los gastos de cultivo, á las reparaciones de conservación y al pago de las contribuciones, como el usufructuario, art. 635. No hay diferencia entre los dos derechos sino en lo concerniente á su extensión: el usufructuario tiene derecho de disfrutar de toda suerte de frutos, art. 582, mientras que el usuario no puede exigir sino tanto como necesite para sus necesidades y las de su familia, art. 630. Resultan de aquí otras diferencias entre el uso y el usufructo, que nosotros señalaremos.

En cuanto á la habitación, Domat enseñaba “que es para las cosas lo que el uso es para los demás predios” (1). Esto equivale á decir que no existe más que una diferencia de nombre entre los derechos, al menos cuando el uso tiene por objeto los inmuebles. La habitación es necesariamente un derecho inmobiliario, mientras que el uso puede ser mobiliario ó inmobiliario. Por lo demás, las disposiciones del código relativas á la habitación no hacen más que reproducir los principios establecidos para el uso arts 632-634. El legislador francés ha hecho mal en distinguir estos dos derechos. Nosotros no hablaremos más que del uso, y lo que digamos se aplica á la habitación; no hay más que cambiar el nombre.

103. El uso es, pues, un derecho real. Esto es lo que lo distingue de un derecho con el cual, por otra parte, tiene una grande analogía en cuanto al objeto, el crédito alimenticio. Ordinariamente el derecho de uso es un acto de beneficencia, que se establece para asegurar medios de subsistencia á un pariente, á un amigo; y por esto se li-

1 Gary, el orador del Tribunado, reproduce esta proposición. “La habitación, dice él, no es otra cosa que el uso de una casa. Todas las reglas relativas al uso son, pues, aplicables á la habitación.”

mita á las necesidades del usuario. Los alimentos donados ó legados tienen el mismo objeto. Pero los dos derechos difieren diametralmente, en cuanto á los principios que los rigen: el uso es un derecho real, mientras que la donación ó el legado de alimentos no confiere al donatario ó al legatario más que un crédito contra el deudor de los alimentos. Hay, pues, que cuidarse, como á veces pasa, de aplicar al uso las reglas concernientes á los alimentos, porque esto sería confundir el derecho real con el derecho de crédito. Los alimentos son siempre un derecho mobiliario, porque tienen por objeto una cosa mobiliaria; el uso, al contrario, casi siempre es inmobiliario, porque las más de las veces se constituye sobre inmuebles. Sigue-se de aquí que el derecho debe transcribirse para que tenga efecto respecto á tercero, como todos los actos translativos de derechos reales inmobiliarios. (Ley hipotecaria belga, art. 1). No puede tratarse de transcribir la escritura que concede una pensión alimenticia, aun cuando el crédito estuviese afianzado en una hipoteca.

El uso es una servidumbre personal tanto como el usufructo; se le puede aplicar la definición que el código da del usufructo: el derecho de disfrutar de las cosas cuya propiedad pertenece á otra persona. Esta servidumbre es personal, porque la carga que grava al predio sirviente se establece á favor de una persona y no en provecho de un predio. El uso es una servidumbre más personal todavía que el usufructo, supuesto que se limita á las necesidades del usuario, hasta el punto de que éste no puede alquilar ni ceder su derecho á nadie, arts. 631 y 634; mientras que el usufructuario puede una y otra cosa. Insistiremos acerca de esta diferencia.

El uso puede ser también una servidumbre real, de ello veremos ejemplos en el título de las *Servidumbres*. Existe una notable diferencia entre el uso servidumbre personal

y el uso servidumbre real; el primero se extingue por la muerte del usuario, el otro es perpetuo como toda servidumbre. Se deja entender que cuando el uso es una servidumbre real, se necesita que el usuario posea un predio en cuyo provecho se establece el uso, supuesto que no existe servidumbre sin predio dominante. Cuando el uso es una servidumbre personal, es debido á la persona sin que ésta necesite de un predio á que esté inherente el derecho (1).

104. Hay un derecho de uso enteramente particular; según los términos del art. 636, "el uso de los bosques y selvas está regido por reglas particulares" (2). Este uso ordinariamente consiste en el derecho concedido á los habitantes de una comuna de tomar de un bosque la madera necesaria para provisión de leña, á veces para la confección de los instrumentos de agricultura, ó para la construcción ó las reparaciones de una casa. El uso da también á los habitantes el derecho de introducir en la selva un cierto número de cerdos para que se alimenten con bellotas y con hayucos: esto es lo que se llama el *derecho de bellota (panage)*. Por último, los usuarios tienen también el derecho de pastos, el derecho de llevar á apacentar en una selva un cierto número de caballos ó de animales de ganado vacuno, bueyes, vacas y becerros, con exclusión de las cabras y del ganado lanar. Estos derechos de uso en los bosques y selvas se remontan á la edad media; para poblar sus dominios, los señores concedieron algunas ventajas á los habitantes, algunos derechos que proveían á una parte de sus necesidades, el alojamiento y la leña: eso era necesidad por lo menos tanto como beneficencia, ó prudente política, porque los desventurados siervos casi no tenían más que lo estrictamente necesario para vivir. Los derechos de uso en los bosques y selvas son una ser-

1 Durantou, *Curso de derecho francés*, t. 5º, p. 49, núm. 33.

2 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, t. 2º, p. 163, núm. 243.

vidumbre muy estorbosa para los propietarios, y una fuente incesante de conflictos y de litigios. Para ponerles un término, la ley da á los propietarios el derecho de acantonamiento, lo que les permitía convertir el derecho de uso en un derecho de propiedad sobre una porción determinada del predio usuario. Esta materia está arreglada por el código de montes y selvas, al cual remitimos al lector, porque las leyes especiales no entran en los límites de nuestro trabajo (1).

§ II.—MANERA DE ESTABLECERSE EL DERECHO DE USO.

105. El art. 625 dice que los derechos de uso y de habitación se establecen de la misma manera que el usufructo. Así, pues, lo que hemos dicho del establecimiento del usufructo, se aplica, pues, al derecho de uso. Hay, sin embargo, una diferencia. Según los términos del art. 579, el usufructo se establece por la ley ó por la voluntad del hombre. Existe un usufructo legal: ¿hay también un uso establecido por la ley? Hacemos á un lado los derechos de uso en los bosques y selvas, que tienen sus orígenes en el derecho consuetudinario. Se pregunta si el código civil establece un uso legal como establece un usufructo legal. Hay autores que pretenden que los artículos 1465 y 1570 consagran un uso legal. La mujer común en bienes tiene derecho, cuando se disuelve la comunidad por la muerte del marido, de tomar los gastos de su sostenimiento de la masa común durante el plazo de tres meses y cuarenta días que se le conceden para que haga inventario y delibere. El art. 1465 agrega que ella no debe ningún alquiler en razón de la habitación que ella ha podido tener, durante aquel plazo, en una casa dependiente de la comunidad ó perteneciente á los herederos del marido; si la casa que habitaban los esposos la ocupaban á título de inquilinos, la mujer no contribuirá al pago de di-

1 La última ley es la de 19 de Diciembre de 1854.

cho alquiler, el cual se tomará de la masa. Hemos transcrito el artículo, porque con sólo leerlo se convence uno de que la ley no establece á favor de la mujer una servidumbre de uso. La ley otorga á la mujer dos derechos. En primer lugar, un derecho á los alimentos. Esto es un crédito alimenticio, muy diferente, como acabamos de decirlo, de un derecho real; los términos del artículo lo prueban: la mujer toma sus alimentos de las provisiones existentes, y á falta de éstas, por *préstamo* á cuenta de la masa común. Hay que preguntar si un préstamo es un derecho real. Ahora bien, el préstamo se pone en la misma línea que el derecho de tomar los alimentos en especie de las provisiones existentes; luego una y otra vías de procurar los alimentos á la mujer son un crédito. Esto casi no se discute. ¿La habitación que el código concede á la viuda tendría los caracteres de un derecho real? Hay un caso en el cual la negativa es evidente. Los esposos ocupaban una casa á título de alquiler; ¿en qué consiste entonces el derecho de la mujer? Ella no contribuirá al pago del alquiler, dice el art. 1465; ¿cómo, pues, habría de tener un derecho real allí en donde todo es derecho de crédito? Si la mujer ocupa una casa dependiente de la comunidad ó perteneciente á los herederos ¿cuál será su derecho? Ella no debe ningún alquiler, dice el texto. Por segunda vez se presenta una expresión que indica un derecho de crédito: la mujer es inquilina, sin que esté obligada á pagar un alquiler. Por lo demás, no hay una sola palabra en el art. 1465 que pueda hacer sospechar que la mujer está obligada á las cargas del usuario. Luego se trata de un simple crédito alimenticio que la ley le concede durante algunos meses.

Sucede lo mismo con el derecho que la ley da á la viuda que estaba casada bajo el régimen dotal. Según los términos del art. 1570, ella es libre para escoger al exigir los intereses de su dote durante el año del luto, ó de ha-

cerse procurar alimentos durante este período á expensas de la sucesión del marido. Sea lo que fuere lo que ella elija, tiene derecho á la habitación y á los vestidos de luto; la sucesión soporta estos gastos sin imputación sobre los intereses que se le deben. Déjase entender que los intereses del dote son un crédito puramente personal. Pues bien, la ley pone en la misma línea los alimentos que la sucesión del marido debe proporcionar á su viuda: esto les ciertamente un crédito alimenticio. ¿Acaso la habitación que los herederos del marido deben á la mujer sería un derecho real? La ley, otra vez, pone la habitación y los vestidos de luto en una misma línea; y en verdad que estos últimos no constituyen un derecho real. Por lo demás, el art. 1570, así como el 1465, no hacen la menor alusión de las obligaciones y cargas que incumbirían á la mujer si fuese usuaria. El único fin que el legislador se haya propuesto en los dos casos, es asegurar la vida de la mujer; para alcanzar este fin, un simple crédito, sin ninguna carga, sin obligación, era en verdad preferible á un derecho real cuyos beneficios podrían quedar absorbidos por las cargas. Sin embargo, la cuestión es controvertida. Se objeta que el art. 625 combinado con el 579 implica que debe haber un uso legal; ahora bien, los arts. 1465 y 1570 son los únicos que establecen un uso ó una habitación, lo que parece decisivo. Nosotros contestamos que el art. 625 supone únicamente que puede haber un uso legal, pero una suposición no se una ley. No hay uso legal sin ley, y no hay una que establezca un uso á título de derecho real. Esto decide la cuestión;

106. ¿El uso puede establecerse por la prescripción? En principio, todas las cosas que están en el comercio pueden adquirirse por prescripción; luego se necesitaría una disposición expresa que hiciera excepción en el derecho común para que el uso no pudiese ser usucapido. Y no exis-

tía tal excepción; el art. 625 implica, al contrario, que el uso, lo mismo que el usufructo, puede establecerse por usucapión. Este punto casi no es dudoso. Pero hay alguna dificultad acerca de las condiciones que se requieren para que haya usucapión. No hay prescripción adquisitiva sin posesión. Si el usuario es el que posee, cierto es que prescribirá, según el derecho común, sea por la usucapión de diez ó veinte años, sea por la prescripción de treinta. Pero ¿qué debe decidirse si el propietario es el que posee y el que disfruta proporcionando al usuario los frutos? ¿Acaso posee el que recibe los frutos? La cuestión es dudosa respecto al usuario: él no tiene el derecho de alquilar, luego jamás posee por intermedio del arrendatario. Pero ¿no puede decirse que el propietario posee á nombre del usuario? ¿y tal posesión no debe aprovechar á éste? Esta es la opinión de Duvergiery de Demolombe, y para nosotros es aceptable (1).

107. Nosotros hemos enseñado que el usufructo es un derecho esencialmente vitalicio, que necesariamente se extingue por la muerte del usufructuario, y después de treinta años, cuando se otorga á una persona moral (núms. 51-53). ¿Pasa lo mismo con el uso? En principio, habría que contestar negativamente. En efecto, el usuario, en general al menos, no absorbe todos los frutos del predio, no toma de ellos sino lo que necesita para sus necesidades y las de su familia. Luego el motivo por el cual el usufructo no puede constituirse á perpetuidad no existe para el uso: la propiedad no se inutilizaría por estar gravada con un derecho de uso. Lo que lo comprueba es el uso de montes y de selvas, que es perpetuo, sin que pueda decirse que esté anulado el derecho de propiedad. Pero la aplicación

1 Duvergier sobre Toulier, t. 2<sup>o</sup>, p. 199, nota. Demolombe, t. 10, p. 720, núm. 768. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. 2<sup>o</sup>, p. 531, nota 2 y los autores que citan.

del principio no carece de dificultades. Supongamos, en primer lugar, que el uso esté constituido á título gratuito, lo que será el caso más frecuente, puesto que ordinariamente es un acto de beneficencia: el donatario ó el legatario deberá estar concebido en el momento del contrato ó á la muerte del testador; luego no podría constituirse el uso para el usuario y todos sus descendientes. Queda el establecimiento del uso á título oneroso. ¿Se puede en una convención estipular el derecho de uso para el usuario y sus herederos á perpetuidad? Según los términos del art. 1122, cuando se estipula, se reputa que se ha hecho por sí y por sus herederos. Nosotros hemos enseñado que esta disposición no podía invocarse en materia de usufructo, porque el usufructo no es transmisible á los herederos (1). Si se admite que el uso es transmisible, nada impide que se estipule en favor del usuario y sus descendientes. Se necesitará una cláusula expresa, porque de derecho común el uso se extingue por la muerte del usuario. Si el uso comprendiese todos los frutos del predio, sería un verdadero usufructo, y por consiguiente habría que aplicarle los principios que acabamos de traer á la memoria (2).

§ III.—DERECHOS DEL USUARIO.

108. El art. 628 establece un primer principio: "Los derechos de uso y de habitación se rigen por el título que los ha establecido, y reciben, según sus disposiciones, más ó menos extensión. "Esta disposición es de una grande importancia. No significa solamente que las partes interesadas pueden derogar las reglas que el código Napoleón establece sobre el derecho de uso. Esto es de derecho pa-

1 Véase el tomo 6º de esta obra, núm. 354.

2 Durantón, t. 5º, p. 24, núm. 14 y p. 46, núm. 31; Proudhon, tomo 6º, p. 555, núm. 2795.

ra el uso tanto como para el usufructo; así, pues, el legislador no tenía necesidad de decirlo (1). El código no admite servidumbres personales, y da á los propietarios una libertad casi ilimitada para establecer en favor de sus propiedades las servidumbres que apetezcan, con tal, dice el código, que estos servicios no estén impuestos en favor de la persona," art. 586. Hay que exceptuar, no obstante, las tres servidumbres personales que el código civil mantiene: el usufructo, el uso y la habitación. Esta excepción no se limita al usufructo y al uso, tales como la ley los formula; las partes tienen, en materia de uso, la misma latitud que el art. 686 les concede en materia de servidumbre real. Venimos á parar en la consecuencia de que toda especie de uso que el propietario tiene el derecho de hacer de su propiedad, puede desprenderse de ésta, á título de servidumbre personal. Ordinariamente se da el nombre de "usos irregulares" á los derechos de uso distintos de los que la ley organiza: la expresión no es exacta. En efecto, ella parece decir que son excepciones á la regla, siendo así que son más bien aplicaciones de la regla escrita en el art. 628. En virtud de este principio es por lo que hemos resuelto que el derecho de caza puede desmembrarse de la propiedad, á título de derecho de uso, es decir, como servidumbre personal (2). Ciertamente es que ese derecho nada tiene de común con el uso arreglado por el capítulo II del título del "Usufructo." Pero el art. 626 no dice que el uso que las partes pueden establecer debe ser el uso tal como el código lo organiza, salvo algunas modificaciones, sino que dice en términos absolutos que el título es lo que rige al derecho de uso, luego de las par-

1 Véase el tomo 6º de esta obra, núm. 354.

2 Compárese, Demolombe, t. 12, p. 190, núm. 687; Ducaurroy, Bonnier y Roustain, p. 228, núm. 331.