

racional que le permita vender su derecho á fin de utilizarlo mejor en sus necesidades? La venta le dará una renta segura, mientras que la renta de los viñedos es muy eventual. Si se admite que pueda declararse transmisible el derecho de uso, la consecuencia será que el derecho podrá ser embargado é hipotecado (1). A nuestro juicio, el art. 628 decide la cuestión; permite que las partes interesadas estipulen el derecho de uso, con la extensión que apetezcan, y sólo á silencio del título es cuando deben aplicarse las disposiciones del código que rigen los derechos del usuario (art. 629). Luego el art. 631, que prohíbe que se ceda el derecho de uso, no es más que una disposición fundada en la presumible intención de las partes contrayentes, lo que prueba que éstas pueden derogarlas.

¿Hay que admitir otra excepción en el caso en que el usuario absorbiese todos los frutos del predio? Pudiera decirse que en este caso el uso es un verdadero usufructo, y que el usuario debe tener los mismos derechos que el usufructuario. Pero la razón para decidir se halla en las disposiciones absolutas de los arts. 631 y 634. Por otra parte, como dice muy bien Demolombe, los derechos del usuario quedan siempre subordinados á sus necesidades; luego son siempre variables; hoy absorbe todos los frutos, mañana podrá no tener derecho más que á una parte (2).

116. Se pregunta si el usuario puede disponer de los frutos que percibe dentro del límite de su derecho, ó si está obligado á consumirlos en los sitios mismos. No comprendemos que se haya suscitado una duda sobre este punto. Los derechos del usuario son los del usufructuario, salvo la extensión; luego él hace los frutos suyos por la percepción; ahora bien, todo propietario puede disponer

1 Véanse las diversas opiniones en Demolombe, t. 10, p. 727, número 768.

2 Demolombe, t. 10, p. 747, núm. 787, y las autoridades en sentido diverso que él cita.

de lo que le pertenece, á menos que la ley no coloque las cosas fuera del comercio. Ahora bien, los arts 631 y 634 dicen claramente que el derecho de uso no puede cederse, pero no dicen que el usuario no puede disponer de los frutos como le ocurra. Por otra parte, sería contrario á la razón encadenar hasta tal punto la libertad del usuario. Se quiere asegurar su subsistencia prohibiéndole que disponga de los frutos. Cuidémonos de que á fuerza de querer garantizar su subsistencia, la comprometamos. El usuario tiene derecho á tomar en un bosque la leña que necesite; si el invierno es poco riguroso y si el usuario tiene otras necesidades apremiantes, ¿se le prohibirá que venda la leña de la que no sabe qué hacer?

Respecto á la venta voluntaria, casi no nos parece dudosa la cuestión (1). ¿Pero qué decir de la venta forzosa? Si el usuario puede vender los frutos, sus acreedores pueden también embargarlos. Cuando el uso se constituye á título oneroso, es imposible rehusar á los acreedores el derecho de embargar los frutos; esto es de derecho común, y se necesitaría una disposición expresa para que los frutos no fuesen embargables. Pero los autores están de acuerdo en enseñar que si el uso se dona ó se lega, los acreedores no pueden embargar los frutos (2). Ellos invocan el art. 581, núm. 4, del código de procedimientos, el cual declara inembargables las sumas y pensiones por alimentos, aun cuando el testamento ó la escritura de donación no los declare tales. Esto nos parece muy dudoso. El art. 581 habla de los créditos alimenticios; ahora bien, el derecho de uso no es un crédito, es un derecho real. Sería, pues, preciso que el testador ó el donador hubiesen declarado que el uso se da á título de alimentos para que fuera aplica-

1 Esta es la opinión general (Aubry y Rau, t. 2º, p. 333, nota 11), salvo el disentiendo de Durantou (t. 5º, p. 36, núm. 25).

2 Demante, t. 2º, p. 364, núm. 477 bis. Demolombe, t. 10, p. 752, núm. 790. Aubry y Rau, t. 2º, p. 533.



ble el art. 581. Sin esta declaración, los frutos percibidos por el usuario quedan bajo el imperio del derecho común. En efecto, aunque el uso sea comunmente donado ó legado para que sirva de alimentos, no hay ley que lo asimile á una pensión alimenticia; ahora bien, la prohibición de embargar es una excepción á los derechos de los acreedores, luego es de estricta interpretación.

117. Los arts. 631 y 633 dicen que el usuario no puede alquilar su derecho. ¿Cómo debe entenderse esta prohibición? Claro es que el derecho mismo no puede alquilarse. ¿Pero la prohibición de alquilar el derecho trae consigo la prohibición de dar en arrendamiento los bienes gravados por el uso? Los autores así lo entienden; pero admiten una excepción para el uso de un predio, en los casos en que el usuario estuviese en la imposibilidad de cultivar él mismo el predio, por ejemplo, por causa de enfermedad ó de vejez (1). Esto es muy arbitrario. Si realmente hay una prohibición absoluta de alquilar, no vemos con qué derecho los intérpretes habían de establecer una excepción. ¿Pero los arts. 631 y 633 realmente son tan absolutos como se dice? La ley establece que el *derecho* no puede alquilarse ni cederse; esto equivale á decir que el usuario no puede substituir á una tercera persona que ejerciese el derecho de uso en su lugar, sea como comprador, sea como tomador. En otros términos, el *derecho* es intransmisible, á cualquier título que sea. Distinta es la cuestión de saber si una de las cosas gravadas con el derecho de uso puede darse en arrendamiento. El texto no lo prohíbe; en este caso no hay transmisión, sólo que no pudiendo ó no queriendo explotar él mismo los fundos, los da en arrendamiento; los frutos naturales están reemplazados por frutos civiles, lo que es mucho más ventajoso, porque el derecho á los frutos naturales es una even-

1 Proudhon, t. 6º, ps. 27 y 28, núm. 2766.

tualidad que puede refluir contra el usuario, mientras que los frutos civiles los gana día por día, y tiene una renta regular con la cual puede arreglar su gasto. Los motivos por los cuales la ley le prohíbe que alquile ó ceda su derecho, no tienen aplicación en el arrendamiento de los predios gravados de uso. Si él absorbe todos los frutos, no hay ninguna dificultad, pues simplemente se opera una transformación de los frutos naturales en civiles. Si él no toma más que una parte de los frutos, no percibirá más que una parte proporcional de los arrendamientos. Por mejor decir, en este caso, habrá una partición arreglada por las partes ó por el juez; cada una hará de su porción lo que se le ocurra. Preveemos la objeción: es una sutileza, se dirá, distinguir entre el arrendamiento del derecho de uso y el arrendamiento de los predios gravados con aquel derecho. ¿Qué importa que la distinción sea sutil, con tal que sea jurídica, como lo es! El arrendatario del derecho de uso sería un representante del usuario, lo que daría margen á las dificultades y á los embarazos que Domat ha indicado. Mientras que el arrendatario de un predio sometido al derecho de uso nada tiene que hacer con el derecho del usuario; él paga su renta íntegra al usuario, ó si hay lugar, una parte al usuario y otra al nudo propietario, cuando el goce está dividido.

#### § IV.—OBLIGACIONES DEL USUARIO.

118. El art. 626 somete al usuario á las obligaciones que tiene impuestas el usufructuario al entrar al ejercicio de su derecho: debe dar fianza, hacer inventario de los muebles y formar un estado de los inmuebles. Ateniéndose á los términos de la ley, el usuario que no diese caución *previa* no podría disfrutar; mientras que el art. 604 dice que la demora en dar fiador no priva al usufructuario de los frutos á los que puede tener derecho. Pero esta



interpretación sería ciertamente contraria á la intención del legislador: si el usufructuario gana los frutos entretanto que encuentra fiador, con mayor razón debe ganarlos el usuario; porque pobre y sin recursos, le será mucho más difícil procurarse una caución. El texto mismo se concilia con esta favorable interpretación, porque dice que el usuario debe dar caución: "como en el caso del usufructo;" así, pues, la ley asimila enteramente al usuario con el usufructuario, lo que permite aplicarle el artículo 604.

En la opinión general, el usuario no posee siempre; si él recibe los frutos de manos del propietario, entonces las obligaciones de hacer inventario, de formar estados y de dar fianza dejan de tener razón de ser. Todos están de acuerdo acerca de este punto (1).

119. Según los términos del art. 627, el usuario y el que tiene un derecho de habitación deben gozar como buenos padres de familia. Todo buen padre de familia mejora los predios de que disfruta. De aquí el art. 599 saca la consecuencia que el usufructuario no tiene derecho á ninguna indemnización por las mejoras que hubiere hecho. ¿Debe aplicarse esta disposición al usuario? En la opinión que nosotros hemos enseñado acerca del sentido de la palabra *mejoras*, casi no hay duda; no se trata de construcciones, sino de embellecimiento de las casas, ó de ordenamiento de las tierras sujetas al usufructo (2). Las razones que han militado para rehusar al usufructuario una recompensa por el capítulo de esas mejoras existen también para el usuario; luego puede invocarse el proverbio que allí en donde hay los mismos motivos, debe haber la misma decisión. Hay, por otra parte, analogía completa entre el usufructuario y el usuario: los mismos derechos,

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 532, nota 3.

2 Véase el tomo 6º de esta obra, núm. 486.

con diferencia de la extensión, y las mismas obligaciones. La diferencia que acabamos de recordar en cuanto á la extensión de los derechos, habría podido inclinar al legislador á derogar el rigor de los principios en favor del usuario, pero como no lo ha hecho, al intérprete no le queda más que mantener la ley. Así lo resolveríamos nosotros, aun en la opinión rigurosa que rehúsa al usufructuario una indemnización por las construcciones que hiciere: el motivo de analogía es todo poderoso y no es incumbencia del intérprete crear excepciones (1).

120. En cuanto á las cargas propiamente dichas, el artículo 635 dice: "Si el usuario absorbe todos los frutos del predio ó si ocupa la totalidad de la casa, está sujeto á los gastos de cultivo, á las reparaciones de sostenimiento y al pago de las contribuciones, como el usufructuario. Si él no toma más que una parte de la casa, contribuye en prorrata de aquello que disfruta." ¿Cómo debe entenderse esta última disposición? La dificultad consiste en saber si los frutos á que tiene derecho el usuario se perciben sobre el producto bruto ó sobre el producto neto. En la opinión que nosotros hemos enseñado, no hay duda alguna. Si el usuario posee y cultiva él mismo, se deja entender que por este goce compartido debe soportar las mismas cargas proporcionales que soportaría si disfrutara de todo el predio; si disfruta de la tercera parte del predio, soportará el tercio de las cargas. Por lo tanto, debe ser lo mismo si recibe los frutos de manos del propietario. El predio produce 90 medidas de trigo; el usuario tiene una tercera parte; el propietario le debe 30 medidas; sobre éstas treinta será de donde el usuario tomará lo que necesite para satisfacer el tercio de las cargas. Se objeta que procediendo de esa manera ya no quedarán al usuario

1 Demolombe, t. 10, p. 769, núm. 807. En sentido contrario, Proudhon, t. 6º, p. 45, núm. 2889.



las 30 medidas que le son necesarias, lo que parece contrario al art. 630, por cuyos términos puede exigir tantos frutos cuantos necesite para sus necesidades; nosotros hemos supuesto que necesitaba 30, si sobre estas 30 debe tomar 5 para pagar sus cargas, ya no tendrá el número de medidas que la ley ha querido darle. La excepción supone que el uso es un crédito alimenticio, es decir que el producto del derecho debe calcularse de modo que sea suficiente siempre para las necesidades del usuario; de donde se seguiría que si todos los frutos no fueren suficientes, el propietario debería suplir lo que falta. La respuesta es muy sencilla: en ninguna parte se dice que el uso haga veces de alimentos. Es un usufructo limitado á las necesidades del usuario. Ahora bien, el usufructuario percibe los frutos, y sobre ellos paga las cargas que se le imponen. Lo mismo debe ser del usuario. El art. 630 no dice lo que se le hace decir. El determina los derechos del usuario; viene después el art. 635 que reglamenta estas cargas; y las cargas disminuyen naturalmente los derechos. El código dice también que el usufructuario goza de todos los frutos, art. 582, pero este derecho está singularmente disminuido por las cargas que en seguida le impone (artículo 605 y siguientes), cargas que pueden ser tan onerosas, que se permite al usufructuario que renuncie á su derecho para descargarse de aquellas responsabilidades. Bajo este concepto, hay identidad entre el usufructo y el uso (1).

Los autores que enseñan la opinión contraria, establecen una excepción respecto á las semillas; éstas se toman de la recolección dicen ellos, porque no hay recolección sino después de deducidas las semillas (2). A nuestro juicio, esta

1 Esta es la opinión común, con excepción del disentiendo de Proudhon y de Ducaurroy. Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. 2º, p. 534 y nota 15.

2 Demolombe, t. 10, p. 767, núm. 802. Demante, t. 2º, p. 565, número 479, bis 2. Durantou, t. 4º, p. 56, núm. 38.

es una inconsecuencia. Las semillas ciertamente que están comprendidas en los *gastos de cultivo* de que habla el artículo 635; ¿acaso se puede cultivar sin semillas? En cuanto al proverbio que se invoca, comprende todos los gastos; luego habría que decir que todos los gastos se toman de la cosecha, lo que vendría á parar en nuestra opinión. A decir verdad, al proverbio de los gastos nada tiene de común con el derecho del usuario. Sólo cuando hay lugar á la restitución de los frutos se permite al que debe restituirlos que pida una indemnización por los gastos que ha erogado; y en el caso en cuestión no se trata de restituir frutos, sino de determinar las cargas que pesan sobre un derecho real.

121. El art. 635 dice que el usuario debe contribuir á las reparaciones de conservación, á *prorrata de su goce*. El no ocupa más que un aposento de la casa, y éste corresponde á la tercera parte de la habitación: ¿á qué está obligado? Sorprende ver que se plantee la cuestión, porque si ocupa la tercera parte de la casa, debe soportar la tercera parte de las cargas, de las reparaciones de conservación como de las contribuciones. El usuario no puede objetar que él no debe más que las reparaciones concernientes á los cuartos que habita, porque tal pretensión se hallaría en oposición con el texto de la ley. Pasa lo mismo con la excepción que la mayor parte de los autores admiten en cuanto á las reparaciones locativas; ellos dicen que cada uno de los habitantes de la casa soporta las que deben hacerse en sus departamentos. La ley así podría haberlo determinado, pero no lo hizo, y hasta ignora el nombre de reparaciones locativas en materia de derechos reales, porque la palabra así como la cosa sólo al arrendamiento se aplican, y el uso no es un arrendamiento. Atengámonos á la ley que es el guía más seguro (1).

1 Compárese, Proudhon, t. 6º, p. 85, núm. 2824, y Demolombe, tomo 10, p. 759, núm. 797.



122. Otra vez con el texto decidiremos la cuestión de saber si el usuario debe contribuir á las cargas que se imponen á la propiedad durante el período de su derecho. El art. 635 enumera las cargas que pesan sobre el uso; la enumeración no comprende más que las cargas ordinarias que afectan el goce, las que el art. 638 califica de cargas anuales. ¿Esta disposición es restrictiva? ¿excluye las cargas del art. 609? Cuando el usuario absorbe todos los frutos del predio, es un verdadero usufructuario; ¿no debe inferirse de esto que sus cargas sean las mismas? Pero el texto de la ley no dice eso; determina las cargas que gravan el uso; y esta enumeración carecería de sentido si no fuese restrictiva. Por otra parte, toda disposición concerniente á cargas es restrictiva por naturaleza. Luego debe decirse que el código, en este punto, deroga el principio de analogía que sigue en materia de uso (1).

123. ¿El usuario contribuye al pago de las deudas? Aquí también, el silencio del código decide la cuestión; el artículo 635 no habla de las deudas, y con razón. A primera vista se vería uno tentado á decir con Demolombe que si el uso se establece á título universal, el usuario debe asimilarse con el usufructuario. Pero, como lo expresa muy bien Duranton, es imposible que el uso esté constituido á título universal. En vano el testador diría que lega el uso de todos sus bienes, el legatario sería, no obstante, un sucesor á título particular, no porque no tiene más que un desmembramiento de la propiedad, sino porque, en razón de la naturaleza de su derecho, su título es necesariamente un título particular. En efecto, su derecho está limitado á sus necesidades, luego jamás tiene derecho á una universalidad, y sólo lo tiene á los objetos particulares que son necesarios á su subsistencia, luego siempre es legatario

1 Esta es la opinión de Taullier, pero ha permanecido aislada. Véase, Demolombe, t. 10, p. 760, núm. 798.

á título particular, y como tal, no contribuye á las deudas (1).

#### § V.—EXTINCION DEL USO.

124. El art. 625 dice que los derechos de uso y habitación se pierden de la misma manera que el usufructo. Hay, no obstante, algunas diferencias que resultan de la naturaleza del derecho de uso. El usufructo se extingue naturalmente á la muerte del usufructuario, mientras que el uso como lo hemos dicho, puede estipularse para el usuario y sus herederos (núm. 1107). Por la misma razón, el uso concedido á una persona civil puede excederse del término de treinta años que el art. 619 establece en materia de usufructo; así es lo de los derechos de uso que las comunas ejercen en montes y selvas, cuyos derechos son perpetuos. Hay, además otra diferencia entre el usufructo y el uso. Los acreedores del usufructuario pueden pedir la nulidad de la renuncia que hubiere hecho en perjuicio de aquéllos, art. 622, y tienen derecho á intervenir cuando el nudo propietario pide la prescripción del usufructuario por causa de abuso de goce, art. 618. Estas disposiciones no pueden tener aplicación en materia de uso supuesto que éste derecho no es la prenda de los acreedores. Así se enseña (2). Hacemos nuestras reservas sobre el último punto. Es cierto que los acreedores no pueden embargar el derecho de uso, pero sí pueden embargar los frutos; luego tienen interés en pedir la prescripción, y por lo tanto, derecho de intervenir en la instancia.

1 Duranton, t. 5º p. 22, núm. 4. En sentido contrario, Demolombe, t. 10, p. 758, núm. 795.

2 Proudhon, t. 6º, p. 57, núm. 2975, p. 89, núm. 2829. Demolombe, t. 10, p. 723, núms. 764.