

## 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. 2º, 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 Tribunalado, 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 sirve 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 Duranton, *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 es 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 podrian 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 Duvergier y 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. 2º, p. 199, nota. Demolombe, t. 10, p. 720, núm. 768. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. 2º, 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 Duranton, 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.

tes depende desmembrar de la propiedad toda especie de uso para constituir una servidumbre personal.

Esta interpretación es la que generalmente se adopta, y casi ni se discute. Hay, sin embargo, un motivo serio para dudar, y es que la palabra "uso" tenía un sentido preciso en el derecho antiguo, el de un usufructo limitado á las necesidades del usuario; de este derecho es de lo que trata el capítulo II de nuestro título. Ahora bien, es claro que hay usos, tales como el derecho de caza, que nada tienen de común con las necesidades del usuario. Así, pues, podría objetarse á la opinión general, que extralimita la voluntad del legislador. Lo que nos induce á admitirla, es que se halla en armonía con un principio que domina la materia de los derechos reales. Nosotros hemos enseñado, de acuerdo con la jurisprudencia, que los propietarios pueden establecer otros derechos reales que los que el código Napoleón ha consagrado. La libertad de los propietarios sólo está limitada por la prohibición de crear servidumbres personales; pero esta limitación no es absoluta, supuesto que los autores del código han mantenido las servidumbres personales más acostumbradas, y han permitido que las partes interesadas establezcan los derechos de uso que les parezca. De este modo se concilia el art. 686 con el principio que permite al propietario disponer de su cosa de la manera más absoluta. La interpretación amplísima que damos al art. 628 también se funda en la razón. El dueño de una heredad puede sacar de ella todo el provecho, todo el solaz que permita la naturaleza de la cosa; él puede también desmembrar este derecho de usar y de disfrutar, constituyendo un derecho de usufructo; él puede establecer un usufructo reducido á las necesidades del usuario, luego ¿por qué no había de poder constituir un uso todavía más reducido, limitado á tal ó cual emolumento que el fundo procure? Así es que

el derecho de cazar está comprendido en el usufructo, y ¿por qué no había de poder ser objeto de una concesión especial, lo mismo que el dueño puede conceder el derecho de tomar de un bosque tales ó cuales productos? Desde el momento en que se admite que el derecho de usar puede desprenderse de la propiedad, ya no hay razón para limitar las concesiones que sea conveniente que el propietario otorgue. El puede lo más, constituyendo un usufructo; luego puede lo menos, estableciendo un derecho de uso cualquiera á título de derecho real.

109. Cuando el título no se explica sobre la extensión de los derechos de uso y de habitación, éstos se rigen por las disposiciones del código civil. Los arts. 630 y 633 establecen la regla general: “el que tiene el uso de los frutos de un predio no puede exigir sino lo que le sea indispensable para sus propias necesidades y las de su familia.” “El derecho de habitación se restringe á lo que es necesario para la habitación de aquél á quien se ha otorgado ese derecho y de su familia.” La aplicación de esta regla no da lugar á ninguna dificultad cuando se trata del derecho de habitación. No sucede lo mismo cuando el uso estriba en un fundo que produce frutos. El art. 630 puede entenderse de dos maneras diferentes: de una manera restrictiva, en el sentido de que el usuario no puede tomar más que los frutos que le son necesarios; de una manera extensiva, en el sentido de que él puede tomar todos los frutos que necesita para vivir, sea consumiéndolos, sea vendiendo los que no consuma, para procurarse otros frutos que le sean igualmente necesarios y que el predio no produce. Están todos de acuerdo en interpretar la ley en el primer sentido, lo que es conforme al texto y al espíritu de la ley. El predio gravado con el derecho de uso está sembrado de granos, y ¿qué es lo que dice el art. 630? El usuario no puede exigir sino la parte de aquellos granos

que le es necesaria para sus necesidades, es decir, para su consumo. El no tiene derecho á los frutos que no consume. Darle más de lo que necesita para sus necesidades, es salirse del texto. Esta interpretación extensiva sería también contraria al espíritu de la ley. El uso no es un crédito de alimentos; su objeto no es dar al usuario todo lo que necesite para vivir. El tiene un derecho real, derecho limitado á los frutos del predio, y á esta parte de los frutos que es necesaria para su consumo; el resto pertenece al propietario (1).

110. El derecho de uso se establece no sólo para el usuario, sino también para su familia; el art. 630 lo expresa respecto al uso de un predio, y el art. 633 lo expresa del uso de una casa. No hay que distinguir si la familia existía ya al establecerse el derecho de uso, ó si después sobrevino. El art. 632 es formal; dice que el que tiene derecho de habitación en una casa, puede vivir en ella con su familia aun cuando no estuviese casado en la época en que tal derecho le fué otorgado. Lo que la ley dice de la habitación, se aplica también al uso, supuesto que los dos derechos son idénticos. En el mismo espíritu, el art. 630 decide que "el usuario puede exigir frutos aun para las necesidades de los hijos que le han sobrevenido después de la concesión del uso," sin distinguir si el usuario estaba ya casado al abrirse su derecho, ó si no lo estaba. La ley se funda en la intención del constituyente, que quiere proveer á las necesidades del usuario, y ¿sería satisfacerlas, rehusarle los frutos que le son necesarios para su mujer y sus hijos?

¿Qué es lo que debe entenderse por la palabra familia? Como se trata de necesidades primeras, hay que decir que la familia comprende á todos aquellos que tienen el dere-

1 Proudhon, t. 6<sup>o</sup>, ps. 31-33, núms. 2770 y 2771. Aubry y Rau, tomo 2<sup>o</sup>, p. 532. Demolombe, t. 10, p. 732, núm. 772.

cho de comer á la mesa del usuario. Ninguna duda hay respecto al cónyuge y á los hijos, puesto que la ley lo dice, arts. 630 y 632. ¿Los hijos han de ser legítimos? La ley no lo exige, y debemos cuidarnos de no ser más severos que el legislador; aquí no se trata de una cuestión de moral; sin duda que no se debe estimular la mala conducta, pero tampoco se debe rehusar el pan al hijo desdichado que debe la vida á la falta de su padre. Los criados están comprendidos en la familia, si el usuario es de una condición tal que no puede pasarse sin aquellos. Se pregunta si el usuario tiene también el derecho de reclamar frutos para los parientes ó afines á los que él debe alimentos. Creemos que no es dudosa la afirmativa, si los alimentos se proporcionan en especie en el domicilio del usuario; el padre, el suegro come á la mesa del usuario, luego forma parte de la familia. ¿Y no es el mismo motivo si los alimentos se proporcionan en forma de pensión? ¿No hace ésta las veces de frutos que se consumirán á la mesa del usuario? ¿aquél á quien él debe los alimentos no tiene el derecho de sentarse á su mesa? Sin duda que el padre, legalmente, no está en la familia del hijo; el hijo está en la familia del padre. Pero aquí no se trata de derecho, sino de humanidad. Y aun bajo el punto de vista del derecho estricto ¿se puede rehusar al padre el pan que tendría el derecho de comer á la mesa de su hijo? (1).

Queda por saber lo que debe entenderse por *necesidades*. Esto es siempre una cuestión de hecho, porque las necesidades son esencialmente relativas, son mayores ó menores según la condición social de los hombres que les crea necesidades facticias. El orador del Tribunado lo ha dicho:

1 Las opiniones de los autores están divididas acerca de todos estos puntos. Véase Proudhon, t. 6º, p. 35, núms. 2775 y siguientes. Aubry y Rau, t. 2º, p. 532 y notas 5-9. Demolombe, t. 10, p. 737, números 776 y siguientes. Genty *Del usufructo*, p. 283, núm. 341; Duranton, t. 5º, p. 29, núm. 19.

“Las necesidades se rigen por la fortuna y los hábitos del usuario (1). Las necesidades son también variables por naturaleza; síguese de aquí que á diferencia del derecho del usufructuario que es siempre el mismo, en el sentido de que toma todos los frutos, el usuario toma más ó menos, según que su familia y sus necesidades aumentan ó disminuyen. Bajo este punto de vista, el derecho de uso se asemeja al crédito alimenticio, del que se ha tratado en los arts. 205-211.

111. ¿El usuario tiene derecho á disfrutar él mismo, ó es el propietario el que disfruta, el que percibe los frutos y entrega al usufructuario lo que le falta para sus necesidades y las de su familia? La cuestión está controvertida, y los textos dejan alguna duda. Los hay que implican el derecho de disfrutar. El art. 626 dice que el usuario no puede gozar de su derecho como en el caso de usufructo, sin dar previamente fianza y sin formar estados é inventarios. ¿Para qué sirve el inventario de los muebles y el estado de los inmuebles, si el usuario no disfruta y si, en consecuencia, nada tiene que restituir? ¿Para qué sirve la fianza, si el usuario recibe los frutos de manos del propietario, sin poseer ni disfrutar? El art. 627 dice formalmente que el usuario y el que tiene un derecho de habitación deben disfrutar como buenos padres de familia; luego ellos mismos disfrutan. Respecto al que tiene un derecho de habitación, esto es más que evidente, porque su derecho consiste en “vivir en la casa con su familia,” como lo expresa el art. 632. El 631 prohíbe al usuario que ceda y alquile su derecho á otro. Prueba de que está en posesión y de que disfruta: ¿podrá ceder ó alquilar un goce que no tiene? Por último, el art. 635 somete al usuario á cargas que carecerían de sentido, si no tuviera la posesión y el

1 Gary, Discurso núm. 31 (Looré, t. 4<sup>o</sup>, p. 142). Proudhon t. 6<sup>o</sup>, p. 34, núm. 2774. Demolombe, t. 10, p. 744, núm. 783.

goce. Está él obligado á las reparaciones de conservación, y ¿puede estarlo si no disfruta? (1).

Hay otras disposiciones que parecen decidir que el goce pertenece al nudo propietario. ¿En qué consiste el derecho del usuario? El art. 630 dice, y lo repite, que aquél no puede *exigir* los frutos del predio sino en lo que necesite para cubrir sus necesidades y las de su familia. La palabra *exigir* implica una demanda, una acción; luego el usuario debe pedir al nudo propietario los frutos que le son necesarios. ¿No es esto decir con toda claridad que él no disfruta él mismo? El art. 635, que se cita en favor de la opinión contraria, está en contra de los que lo invocan, porque dice que el usuario está sujeto á los gastos de cultivo, lo que implica que debe pagarlos al propietario, lo mismo que debe á éste cuenta de las contribuciones que paga. Y ¿caso se dice del que cultiva por propio interés que está sujeto á los gastos de cultivo? Si el usuario disfrutara, si cultivara, á él naturalmente correspondería anticipar los gastos, y si no debe soportarlos íntegramente, tendría un recurso contra el propietario, mientras que la ley da por este capítulo una acción al propietario contra el usuario: prueba de que el propietario es el que posee y disfruta (2).

No vacilamos en pronunciarnos en favor de la primera opinión, la que da al usuario el derecho de disfrutar. Hay artículos enteros que no tienen sentido sino reconociendo al usuario el derecho de disfrutar: tales son las disposiciones de los arts. 626, 627 y 631 que acabamos de analizar. En favor de la opinión contraria, se citan algunas expresiones que muy bien pueden explicarse en otro sentido. La palabra *exigir* es sinónima de *tomar* de que se sir-

1 Véase en este sentido Aubry y Rau, t. 2º, p. 534, nota 13 y los autores que citan.

2 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, t. 2º, ps. 157 y siguientes, números 235, 237 y 240.



ve el art. 635, y *tomar* no quiere decir *demandar*; se *toma* sin pedir nada cuando tiene uno el derecho de tomar. Luego el usuario tiene un derecho directo en los frutos, y por lo tanto, posee, cultiva y disfruta. Si el art. 635 lo somete á los gastos de cultivo, es para marcar que está obligado á las mismas cargas que el usufructuario, cuando son cargas que pesan sobre los frutos. Lo que nos parece decisivo, es que el uso, según la tradición y según el código civil, es un usufructo limitado á las necesidades del usuario; luego es un derecho de goce, derecho que el usuario ejerce en la cosa lo mismo que el usufructuario. La opinión contraria reduce el derecho real inmobiliario del usuario á un derecho mobiliario, á un crédito de alimentos.

112. Nuestra opinión es adoptada con bastante generalidad, en los casos en que el usuario absorbe todos los frutos del predio. Pero hay alguna dificultad cuando él no toma más que una parte, y, sobre todo, cuando ésta es la menos considerable. En este punto los autores se dividen. Uno pretende que debe dejarse el goce al propietario; otro dice que hay lugar á dividir el goce; un tercero enseña que los tribunales decidirán conforme á las circunstancias, sea dividiendo el goce, sea abandonándolo al propietario, con cargo de proporcionar los frutos al usuario (1). Es claro que el usuario tiene el derecho de disfrutar, según lo que acabamos de decir. Y cuando él no absorbe todos los frutos, es igualmente claro que el propietario tiene también el derecho de disfrutar, en virtud de su derecho de propiedad. Hay, pues, dos derechos en presencia; hay que conciliarlos y no sacrificar uno al otro. Y es sacrificar el derecho del usuario, decir que el propietario tendrá el goce exclusivo; y es todavía sacrificarlo permitir á los tribunales que priven al usuario de

1 Véanse los autores citados por Aubry y Rau, t. 2º, p. 534.

un derecho que debe á su título y á la ley. Si el usuario y el propietario no llegan á ponerse de acuerdo, será enteramente preciso que el juez decida la contienda, pero no le reconocemos un poder discrecional; se halla en presencia de dos derechos que está obligado á respetar, luego es preciso que divida el goce entre el propietario y el usuario. Esta disposición puede no carecer de inconvenientes; á las partes interesadas atañe prevenirlos por un acuerdo, y si no se han puesto de inteligencia, deben soportar la consecuencia de su conducta.

113. Acabamos de decir que el usuario tiene el mismo derecho de goce que el usufructuario. Hay, no obstante, una diferencia notable. Conforme á los términos del art. 631, "el usuario no puede ceder ni alquilar su derecho á otro," mientras que "el usufructuario puede disfrutar por sí mismo, ó hasta vender y ceder su derecho á título gratuito," art. 595. Difícil es dar una buena razón de esta diferencia que existe entre derechos idénticos en el fondo. Se dice que teniendo por objeto el derecho de uso asegurar la subsistencia del usuario, el medio mejor para lograrlo es prohibir al usuario que translade su derecho á un tercero (1). La razón no es concluyente; habría bastado con prohibir la cesión á título gratuito; si el usuario vende, percibe el precio, y puede emplearlo en sus necesidades. Hay un derecho que tiene también algo del crédito alimenticio, y es la renta vitalicia; sin embargo, el rentista puede cederla. Se permite al usuario que enagene los frutos; ¿por qué prohibirle que venda el derecho que produce los frutos? Domat da otra razón: "El derecho de uso, dice él, si pasare á otro, podría ser más oneroso ó más incómodo para el nudo propietario (2). Más oneroso, nó,

1 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, t. 2º, p. 160, núm. 238.

2 Domat, *Leyes civiles*, libro 1º, tit. 11, sec. 6º, art. 4.

porque deja entenderse que el cesionario ningún derecho tendría á los frutos sino dentro del límite de las necesidades del cedente. Habría embarazos, precisamente porque las necesidades del usuario varían cada año, pero los embarazos no son una razón para poner un derecho fuera del comercio. Quizás la influencia de la tradición es lo que ha dominado al legislador: el derecho de uso no era transmisible según el derecho romano, pero el derecho de uso no es en nuestros días lo que era en Roma (1).

114. Si el usuario vendiese su derecho ¿cuál sería le efecto de la venta? Debe resolverse que la venta sería nula, y aun nula de una manera absoluta, puesto que la ley pone el derecho de uso fuera del comercio; de suerte que todas las partes interesadas podrían prevalerse de la nulidad (2). Síguese de aquí que los acreedores del usuario no pueden embargar el derecho de uso, porque el embargo llevaría á la venta, y el código dice que el usuario no puede ceder su derecho á otro. Cuando el uso está constituido á título gratuito, esto no presenta dificultades, porque la ley tiene, sobre todo, en mientes este uso cuando declara incedible el derecho. Hay alguna duda cuando el uso se establece á título oneroso. En general, nadie puede substraer sus bienes á la acción de sus acreedores, porque son prendas de éstos; así, pues, el propietario no puede celebrar ninguna convención que haga sus bienes inembargables. En el caso de que se trata, hay excepción de este principio, en razón de la naturaleza del derecho de uso: como la ley declara de una manera absoluta que el usuario no puede vender, no se concibe cómo podrían los acreedores embargar (3).

Una sentencia de la corte de Aix ha admitido una ex-

1 Mourlou, *Repeticiones*, t. 1º, p. 744, nota.

2 Compárese, Demolombe, t. 10, p. 749, núm. 788.

3 Esta es la opinión general. Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. 2º, p. 533 y nota 10.

cepción á este principio en favor del propietario que fue-se acreedor del usuario. La corte se funda en el motivo que ha hecho que se declare intransmisible el derecho de uso. Ella dice que si el usuario no puede ceder su derecho, es únicamente en favor del propietario, y concluye que no se puede oponer al propietario una disposición que sólo en su favor se ha introducido (1). Esto es muy dudoso. Acabamos de ver que los verdaderos motivos del art. 631 son difíciles de precisar; luego hay que prescindir de estos motivos para ceñirse al texto; y el art. 631 es absoluto, y el 634 lo es más aún, puesto que dice que “el derecho de habitación no puede cederse ni alquilarse” (2). Se desprende otra consecuencia del principio establecido por los arts. 631 y 634, y es que el derecho de uso no puede hipotecarse. La garantía del acreedor hipotecario consiste en el derecho que tiene para mandar vender la cosa hipotecada, para pagarse de preferencia á los otros acreedores. No se concibe, pues, hipoteca sobre una cosa que no puede venderse (3).

115. ¿El título constitutivo del uso puede derogar estos principios? Hay alguna duda. Podría decirse que el derecho de uso, tal como lo formula el código, es inherente á la persona del usuario, y que por consiguiente, la naturaleza del derecho se opone á que sea transmitido. Sin embargo, la opinión contraria es la que generalmente se adopta, y nosotros creemos que está mejor fundada. A decir verdad, el uso no es más personal que el usufructo; por más que esté limitado á las necesidades del usuarios se concibe que el título le dé el derecho para vender. Si, el constituyente no tiene más muebles que algunos viñedos, y si da al usuario un derecho de uso en una vid, ¿no es

1 Aix, 4 de Febrero de 1853 (Daloz, 1854, 5, 696).

2 Demolombe, t. 10, p. 750, núm. 789.

3 Duranton, t. 5<sup>o</sup>, p. 33, núm. 23.

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 necesita; 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 disentiimiento de Durantón (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 23, 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 rehusa al usufructuario una indemnización por las construcciones que hiciera: 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. Duranton, 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 fuere 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 Durantou, 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 Taulhier, pero ha permanecido aislada. Véase, Demolombe, t. 10, p. 760, núm. 728.

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.