

LECCION SETIMA.

DEL USO Y DE LA HABITACION.

I.

Preliminares.

El derecho de propiedad, según hemos dicho, comprende tres atributos ó facultades que los Romanos distinguen bajo las dominaciones siguientes:

1.^a *Jus utendi*, ó la facultad de servirse de la cosa empleándola en los usos á que estaba destinada:

2.^a *Jus fruendi*, ó la facultad de percibir los frutos que produce la cosa:

3.^a *Jus abutendi*, ó la facultad de disponer de la cosa enajenándola ó consumiéndola.

Según el derecho Romano, podían estar separados estos tres atributos y pertenecer á diversas personas; y producían los siguientes efectos.

Cuando el derecho de uso estaba separado de los demás atributos, el usuario solo tenía la facultad de servirse de la cosa empleándola en los usos de su destino, pero no podía hacer suyos los frutos que producía, cuya facultad expresaban en estas palabras que alcanza-

ron el rango de axioma: "*Usuarius omnem usum habet sine ullo fructo.*"

Así, por ejemplo; el usuario de una casa tenía facultad de ocupar la toda ó solamente una parte de ella, sin que en este caso pudiera ocupar el propietario la otra parte; pero si no habitaba la casa, no podía alquilarla.

El usuario de un rebaño tenía derecho de servirse de él, solamente *ad setrcorandum agrum suum*, pero no podía aprovechar la leche, la lana, las pieles y las crías.¹

Y si el uso se había constituido sobre un fundo, sólo otorgaba al usuario la facultad de tomar legumbres, flores y frutas, de permanecer y pasearse en él

Reducido el uso á tan estrechos límites, era casi nulo, por lo que la jurisprudencia moderó tanto rigor, concediendo al usuario una pequeña porción de los frutos, mediante la interpretación de la voluntad del testador, si el uso había sido constituido por testamento, pero sólo en cuanto fuere necesario para su consumo y el de su familia.

Esta concesión, tan contraria á la naturaleza del uso, dió motivo para que los intérpretes modificaran ésta, estableciendo que el usuario sólo tenía derecho para servirse de la cosa en cuanto era necesaria para satisfacer sus necesidades.

De esta manera se convirtió el uso en el derecho que actualmente tenemos; esto es, en un derecho que consiste en la facultad de usar y disfrutar de la cosa ajena, hasta donde baste para satisfacer las necesidades del usuario y de su familia.

Es decir: que actualmente el uso no es más que un usufructo verdadero, reducido á límites muy estrechos.

El derecho de habitación sufrió un cambio verdaderamente radical, hasta tal grado, que se puede decir con entera justicia, que en la actualidad no se conoce ese derecho tal como existía consignado en la legislación Romana.

Según ésta, la habitación difería esencialmente del usufructo y del uso porque constituía un derecho especial, que se distinguía de éste

¹ Instituta, § 4.

que no se extinguía por el no uso, y otorgaba la facultad de arrendar.

Pero los intérpretes cambiaron con su doctrina el derecho de habitación, hasta el grado de que en las legislaciones modernas no existe diferencia entre el uso de una cosa y el derecho de habitación; por cuyo motivo, dicen algunos jurisconsultos que la habitación es una especie del uso.

Pero por más que sean radicales las transformaciones que han sufrido los derechos de uso y usufructo, no han perdido las cualidades características de servidumbres personales, pues son derechos reales constituidos en una cosa ajena, en provecho de determinada persona.

Establecidos estos precedentes vamos á ocuparnos separadamente de cada uno de los derechos á que se refieren.

II.

Del uso.

Los derechos y obligaciones del usuario se arreglan por el título respectivo y en su defecto por las reglas que establece la ley. (artículo 1,035, Cód. civ.)¹

Así, pues, el título constitutivo del uso puede aumentar ó disminuir los derechos del usuario, por consideraciones especiales, y sin tener en cuenta las necesidades personales de éste y las de su familia; y en tal virtud restringirlos á los estrechos límites que tenían señalados por la legislación Romana ó darles toda la amplitud que los Códigos modernos les otorgan.

Si el testador ó los contratantes no determinan el límite de los derechos y obligaciones del usuario, la ley suple el vacío que dejan sobre materia tan importante, á fin de evitar trascendentales condenas, estableciendo la regla justa y equitativa, según la cual, el uso da derecho para percibir de la cosa ajena, los frutos bastantes á

¹ Artículo 934, Código civil de 1,884.

las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente. (artículo 1,037, Cód. civ.)¹

Bajo la denominación de familia se comprenden no sólo el marido y la mujer, que realmente no forman sino una sola persona, cuyo motivo, constituido el uso á favor de un individuo no casado, aprovecha también á su consorte cuando contrae matrimonio; también aquellas personas que les están subordinadas.

Es decir: que bajo el nombre de familia se comprenden, el usuario, su cónyuge, sus hijos legítimos, naturales ó espúrios reconocidos y los domésticos y otros servidores agregados á la familia, tales como los preceptores y ayos de los hijos, sin que haya lugar á distinguir si el usuario contrajo ó no matrimonio antes ó después de la constitución del uso, y si los hijos nacieron después, porque la ley declara expresamente que los derechos de aquel se deben atribuir por su necesidad y las de su familia, aunque ésta aumente.

Sin embargo: los parientes colaterales y los ascendientes del usuario, no se consideran como partes de la familia, para estimar la extensión del derecho de aquel, porque no es su jefe, sino que uno y otros forman familias distintas; á no ser que se deduzca que ha sido otra la intención del constituyente, por vivir esas personas con el usuario y á sus expensas á tiempo de constituirse el uso.

El usuario no puede enajenar, ni arrendar en todo ni en parte el derecho á otro, y por lo mismo, no puede ser embargado por acreedores; porque el embargo tiene por objeto la venta forzada en subasta pública de los bienes embargados. (art. 1,039, Cód. civ.)²

Esta prohibición era una consecuencia de la naturaleza del uso según la legislación Romana, pues era un derecho esencialmente personal, que consistía en la facultad de servirse de la cosa, sin percibir ningunos frutos de ella; y aunque por interpretación de la mente del constituyente había establecido la jurisprudencia la percepción módica de algunos frutos, nunca le concedió al usuario la facultad de hacer suyos los civiles que, como sabemos, son los que provienen del arrendamiento de la cosa.

Esta explicación no es enteramente satisfactoria en la actualidad.

¹ Artículo 936, Código civil de 1.884.

² Artículo 938, Código civil de 1.831. Reformado en cuanto á su redacción por hacerlo más claro y comprensivo del derecho de habitación.

que el uso ha degenerado de su naturaleza primitiva; y sin embargo, la prohibición de la ley tiene dos sólidos fundamentos, el interés del usuario, porque el uso tiene el carácter de un derecho alimentario, si se constituye á título gratuito, y el interés del propietario, que ha tenido en consideración, para constituir el uso, las necesidades personales del usuario y su familia, y no las del comprador ó arrendatario de ese derecho, cuya familia, tal vez más numerosa, lo haría más oneroso.

Pero la prohibición de la ley no impide al usuario vender la porción de frutos que haya hecho suya mediante la percepción de ellos, ya porque al limitar el uso al derecho de percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, no exige como requisito indispensable que consuman esos frutos; ya porque, si existiera tal condición, sería muy difícil, si no imposible de hacerla cumplir, una vez que el usuario se hubiera apropiado los frutos.

De esta facultad que goza el usuario deducen los jurisconsultos, que la porción de frutos percibidos y no consumida por el usuario, es embargable por sus acreedores, salvo el caso de que el uso tenga el carácter de un derecho alimentario, por haber sido constituido á título gratuito.

Como una consecuencia necesaria de la regla general que otorga al usuario los frutos de la cosa ajena en cuanto basta para sus necesidades y las de su familia, declara la ley, que el que tiene el derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia. (artículo 1,040 Cód. civ.)¹

Creemos que es innecesaria esta declaración, porque, si el derecho de uso da facultad al usuario de hacer suyos de los frutos de la cosa ajena los que basten á sus necesidades y los de su familia, y si los frutos de un ganado consisten en las crías, la lana y la leche, es evidente que bastaba la regla general para determinar los límites del derecho del que tiene constituido el uso de un ganado, sin necesidad de una declaración especial.

¹ Artículo 939, Código civil de 1,881.

Sin embargo, no importa un defecto trascendental y digno de censura en nuestra legislación.

Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, está obligado á todos los gastos, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario; pues realmente es un verdadero usufructuario, derecho constituido á su favor; pero si sólo consume parte de los frutos, no debe contribuir en nada, si al propietario le queda una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas. Si no alcanza para satisfacer éstos, el usuario está obligado á cubrir la parte que falte. (arts. 1,041 y 1,042 Cód. civ.) ¹

El usuario tiene durante la existencia de su derecho las mismas obligaciones que el usufructuario, y por lo mismo, está obligado á usar de la cosa sobre la cual está constituido ese derecho como un buen padre de familia.

Tiene además las siguientes obligaciones establecidas por el artículo 1,036 del Código civil, las cuales reporta también el usufructuario: ²

1.^a Formar á sus expensas con citación del dueño, un inventario de los bienes cuyo uso se le otorga, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallan los inmuebles:

2.^a Otorgar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como un buen padre de familia y las restituirá al propietario con sus accesiones, extinguido su derecho, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia:

3.^a Poner en conocimiento del propietario las perturbaciones de que fuere objeto su derecho por los hechos de un tercero sea del modo y por el motivo que fuere; bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que resulten, como si hubieren sido ocasionados por su culpa:

4.^a Pagar los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos por el uso, si éste se ha constituido á título gratuito; y si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usuario, éste debe contribuir á los gastos en proporción de su derecho, si se constituyó á título gratuito, pero en ningún caso está obligado á responder por más de lo que produce el uso.

1 Artículos 940 y 941, Código civil de 1,884.

2 Artículo 935, Código civil de 1,884.

Si el usuario, sin citación del propietario, ó éste sin la de aquel, interpusiere un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado, pero la adversa no le perjudica.

El usuario tiene también como el usufructuario, derecho á los frutos naturales ó industriales pendientes al comenzar el uso, salvas las obligaciones á que la cosa esté afecta con anterioridad; pero el propietario tiene á su vez derecho á los frutos pendientes al extinguirse el uso.

En uno y en otro caso, ni el propietario ni el usuario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas ú otros gastos semejantes. Pero esto se entiende sin perjuicio de los colonos ó arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción de frutos constituirse ó al extinguirse el uso.

El uso se extingue por las mismas causas que el usufructo, de manera que cuanto hemos dicho en el artículo VI de la lección precedente respecto de las diversas modalidades que ponen fin al usufructo, es perfectamente aplicable á la extinción del uso. (art. 1,036, Código civil.) ⁸

III.

De la habitación.

El derecho de habitación, tal cual se halla establecido por el Código civil, á imitación de los códigos europeos, no es en realidad más que el derecho de uso que tiene por objeto una casa habitación, y por tanto se halla sujeto á las mismas reglas que ese derecho.

Así es que, como en el uso, los derechos y obligaciones del que tiene el goce de la habitación se arreglan por los títulos respectivos, y en su defecto por las reglas que establece la ley. (art. 1,035, Código civil.) ⁹

Según ésta, el que tiene derecho de habitación, puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de

⁸ Artículo 935, Código civil de 1,884.

⁹ Artículo 934, Código civil de 1,884.



las demás partes del edificio ni coger los frutos de él; pero sí puede recibir á otras personas en su compañía. (art. 1,038 Cód. civ.)¹

El derecho de habitación es esencialmente personal, y por tanto no da facultad al que lo tiene de arrendar en todo ó en parte á otro ni á sus acreedores para embargarlo. (art. 1,039 Cód. civ.)²

El que tiene derecho de habitación y ocupa todas las piezas de la casa, está obligado á erogar los gastos que demandan las reparaciones y el pago de contribuciones, lo mismo que el usufructuario; pero si sólo ocupa una parte de la casa, no está obligado á hacer pago alguno, siempre que le quede al propietario una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas. En caso contrario, el que tiene derecho de habitación está obligado á pagar la parte que falte (arts. 1,041 y 1,042, Cód. civ.)³

En pocas palabras: el derecho de habitación se constituye, rige y extingue según los principios que hemos establecido respecto del uso en el artículo precedente, los cuales no repetimos por juzgarlo innecesario. (art. 1,036, Cod. civ.)⁴



1 Artículo 937, Código civil de 1,884.

2 Artículo 918, Código civil de 1884. Véase la nota última, pág. 185.

3 Artículos 910 y 941, Código civil de 1,884.

4 Artículo 935, Código civil de 1,884.