

Urbaneja, Marcelo E.

Uso y habitación

Facultad de Derecho

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central “San Benito Abad”. Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor y de la editorial para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Urbaneja, M. E. (2012). Uso y habitación [en línea]. En *Análisis del proyecto de nuevo Código Civil y Comercial 2012*. Buenos Aires : El Derecho. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/uso-habitacion-marcelo-urbaneja.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar al finalizar la cita la fecha de consulta. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

USO Y HABITACIÓN

MARCELO E. URBANEJA

El uso se trata en los artículos 2154 al 2157, en el título X. A la habitación se dedica el título XI, desde el artículo 2158 hasta el 2161. Ninguno de ellos se divide en capítulos. El Proyecto de 1998 ha sido fuente evidente de estas regulaciones, aunque haya algún apartamiento liminar.

Al igual que lo hicimos notar con otras varias instituciones, se impone recordar el cúmulo de reproches al vigente Código Civil por la inclusión de los derechos reales aquí considerados.

Si bien aparecen plasmadas diferencias con la regulación vigente, el grueso de sus principios se conserva, por lo que o deberán reiterarse aquellas críticas o, como estamos convencidos, habrá que admitir otra vez el agudo sentido práctico de nuestro ilustre codificador.

No obstante, la utilización de estos derechos reales ha sido reducida, por factores de diverso origen pero no solo vinculados a los interrogantes de algunas disposiciones legislativas.

La innovación más palpable es la desvinculación de ambos derechos reales de la particular noción de familia que proporcionaba el 2953, y cuyas “necesidades” servían de vehículo para determinar el alcance de las facultades del titular.

Solo en el uso, y tangencialmente a los efectos del embargo de los frutos, se conserva la familia como pauta de referencia. Es que, aunque los fundamentos pretendan que “en principio” se establece este derecho real para las necesidades del titular y su familia (a la manera del Código vigente), no se ha replicado esta concepción en el cuerpo del articulado. Precisamente el Proyecto de 1998 evita esta invocación de la familia y, por lo tanto, los reparos que aquí se formulan.

1) Uso

En el concepto brindado se distingue del usufructo porque aquí no se enumera la disposición jurídica entre las facultades de su titular. Expresamente se remite a las normas sobre usufructo con las salvedades que en este Título se determinen.

Superando algunas disquisiciones al respecto, ahora se admite la constitución por una parte indivisa, pero se conserva el interrogante sobre la posible pluralidad de titulares. La remisión señalada a las normas sobre usufructo imponen su admisión.

En cierta aproximación con el vigente 2952, se establece que el título podrá determinar la extensión y los límites del derecho, con la importante aclaración que, de no estipularse ese alcance, se reputa haberse constituido usufructo.

Consagrando expresamente la tesis dominante se admite solo la titularidad de personas físicas (llamadas en el Proyecto personas humanas).

En sustancial distinción con el usufructo, que permite delinear con mayor claridad que el régimen vigente la diferencia entre ambas figuras, se prohíbe al usuario la constitución de derechos reales (2156), por lo que debe considerarse admitida la constitución de derechos personales.

De esa misma disposición y de la propia definición se desprende que tampoco resulta admisible la transmisión del derecho. Podría cuestionarse esta interpretación si se atiende que en la habitación expresamente se indica que “no es transmisible por acto entre vivos ni por causa de muerte”, pero si a los argumentos favorables que esgrimimos sumamos la remisión inicial a las normas sobre usufructo la conclusión sugerida parece la adecuada.

Si entrara en vigencia, esta intransmisibilidad es la que, reiterando lo afirmado al considerar el usufructo, difundirá la utilización del uso en detrimento de ese otro derecho real.

Además, en cierto paralelismo con nuestro Código Civil, se rechaza el embargo de los frutos por los acreedores “cuando el uso de éstos se limita a las necesidades del usuario y su familia”. Como se indicara, hay una innovación respecto a lo pautado en el Proyecto de 1998.

2) Habitación

En modificación saludable, se elimina el inasible concepto de “casa” y se dispone que consistirá en “morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él”, naturalmente sin alterar su sustancia. No obstante, se conservan resabios de la terminología repudiada en el artículo 2161, al prever un supuesto en el cual el habitador resida solo en una parte “de la casa que se le señala para vivienda”.

En el Código de Vélez Sarsfield esa noción de “casa” resulta, como se dijo, vaga, pero guardando coherencia entre el concepto de habitación y su regulación.

Debe condenarse con mayor énfasis al Proyecto porque destierra “casa” de la definición, pero la incluye en otra norma, con el añadido de la poco feliz expresión “que se le señala para vivienda”. Esta contradicción no se encuentra en el Proyecto de 1998, quien solo conceptúa de modo semejante al derecho real pero sin referencia a “casa”.

El primordial rol que el objeto ejerce en esta materia obliga a ponderar el alcance de la afirmación, haciéndonos suponer que se refiere a que ése será el objeto del derecho real, máxime a la luz de la definición brindada, que admite a la parte material cumpliendo ese papel.

Al igual que en el uso se remite a las normas sobre usufructo con las salvedades que se especifiquen.

Nótese que no se contempla la posibilidad de constituirse por partes indivisas, lo que marca otra diferencia con el derecho real recién considerado.

También se limita a personas físicas (reiteramos que aquí se llaman “humanas”) y disminuye aún más que en el uso el ámbito de las facultades de su titular, ya que no solo se veda la constitución de derechos reales, sino también personales. Además, naturalmente, se indica la intransmisibilidad por actos entre vivos y por causa de muerte, previsión esta última innecesaria a la luz de la remisión genérica a la normativa sobre usufructo.

El último artículo dispone que si el habitador reside solo en una parte de la casa “que se le señala para vivienda”, debe contribuir a prorrata al pago de cargas, contribuciones y reparaciones.