

LECCIÓN 9ª

USO Y HABITACIÓN

PROF.ª LAMBEA RUEDA

DERECHO REAL DE USO

- DERECHO REAL EN COSA AJENA
- CONCEDIDO DE FORMA PERSONAL AL USUARIO PARA OBTENER TODOS LOS SERVICIOS O FRUTOS QUE PUEDA APROVECHAR.
- HAY DERECHO DE USO Y FRUTOS Y, A DIFERENCIA DEL USUFRUCTO, LA PERCEPCIÓN DE FRUTOS VIENE DETERMINADA POR LAS NECESIDADES DEL USUARIO Y SU FAMILIA QUE MARCAN LA EXTENSIÓN DEL DERECHO.
- HISTÓRICAMENTE ERA SÓLO USO SIN FRUTOS. EL USO PERMITE UTILIZAR LA COSA TOTALMENTE. LA LEY AUTORIZA AL TITULAR EL USO DIRECTO, SIN PERMITIR LA CESIÓN DEL DERECHO NI LA DEJACIÓN MATERIAL DE LA COSA A OTRO: 524.1.

DERECHO REAL DE HABITACIÓN

- DERECHO REAL EN COSA AJENA CON FINALIDAD EXCLUSIVA DE ALOJAMIENTO, CON LAS MISMAS OBLIGACIONES Y LIMITACIONES QUE EL USUARIO.
- LA FINALIDAD DE HABITACIÓN RESPECTO DE LA VIVIENDA CONSISTE EN MORAR EN ELLA, ES UN DERECHO DE USO, NO DE OBTENER LOS FRUTOS.
- LA HABITACIÓN AUTORIZA A OCUPAR LAS PIEZAS NECESARIAS Y NO TODA LA CASA. EL OBJETO ES LA CASA Y EL DESTINO EL ALOJAMIENTO. PUDIERA SER ALOJAMIENTO COMO VIVIENDA HABITUAL O SEGUNDA RESIDENCIA, PERO SIEMPRE ALOJAMIENTO EN PRINCIPIO SALVO QUE EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO SE HAYA FIJADO OTRO DESTINO: 524.2.
- **LA JURISPRUDENCIA** HA MATIZADO RESPECTO DEL DERECHO DE HABITACIÓN: DEBE SER COSA AJENA, NO CABE PAGO DE ALQUILER, LA CONSTITUCIÓN DEBE REALIZARSE POR ACTO EXPRESO MÁS O MENOS SOLEMNE (QUE NO SEA PRECARIO). LA POSIBILIDAD DE UN ACTO DE CONSTITUCIÓN ONEROSO DEBERÍA CONTEMPLARSE.

REGULACIÓN

1. ARTÍCULO 523 CC:

1. TÍTULO CONSTITUTIVO.

2. REGLAS DEL CC ESPECÍFICAS DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

3. REGLAS DEL USUFRUCTO EN EL CC EN LO QUE SEA POSIBLE: 528, 529

CONSTITUCIÓN, SUJETOS, INTRANSMISIBILIDAD

- **CONSTITUCIÓN:**

- NO ES LEGAL, SE CONSTITUYEN POR NEGOCIO JURÍDICO INTER VIVOS O MORTIS CAUSA, ONEROSO O GRATUITO, POR USUCAPIÓN O POR ADQUISICIÓN A NON DOMINO.

- LA CONSTITUCIÓN REQUIERE UN ACTO EXPRESO Y MÁS O MENOS (NUEVO SUPUESTO 1407 POR DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES) SOLEMNE.

- **SUJETOS:**

- CABE EL DERECHO DE HABITACIÓN RESPECTO DE PERSONA FÍSICA, E INTERPRETANDO EL CONCEPTO DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIOLÓGICO, INCLUSO JURÍDICA CON EL LÍMITE DE 30 AÑOS ESTABLECIDO EN EL CC RESPECTO DEL USUFRUCTO, SIENDO UNA PERSONA FÍSICA LA DESTINATARIA DE LA HABITACIÓN.

- **INTRANSMISIBILIDAD:** TANTO EL USO COMO LA HABITACIÓN SON DERECHOS ESTRICAMENTE PERSONALES POR LO QUE NO CABE ARRENDAMIENTO NI TRASPASO A OTRO (525 CC) NI SU HIPOTECA (108.3° LH).

OBJETO

- **OBJETO:**
- USO Y HABITACIÓN SON DERECHOS VARIABLES EN CUANTO A LA CANTIDAD, NO RESPECTO DE LA COSA. ASÍ, LAS MODIFICACIONES RESPECTO DE LA FAMILIA AFECTAN A LA CANTIDAD DE FRUTOS PERCIBIDOS O DE HABITACIONES NECESARIAS, SIEMPRE DENTRO DEL LÍMITE DE LO QUE DEBA ENTENDERSE POR FAMILIA (NO HIJOS CASADOS, NI NIETOS): 524, 526.
- NECESIDADES: SEGÚN POSICIÓN SOCIAL, RESPECTO DE CUALQUIER PARIENTE QUE VIVA BAJO SU TECHO, NECESIDADES AFECTA A TODAS LAS PERSONAS, COSAS Y ANIMALES QUE ESTÉN A SU CARGO.
- EVIDENTEMENTE EL DERECHO DE USO PUEDE RECAER SOBRE CUALQUIER BIEN, MIENTRAS EL DERECHO DE HABITACIÓN ES MÁS PROPIO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.
- EL DERECHO DE HABITACIÓN RECAE SOBRE UNA CASA Y SÓLO CON FIN DE ALOJAMIENTO.

CONTENIDO DEL DERECHO DE USO

- **DERECHOS:**
- PERCEPCIÓN DE FRUTOS DE LA COSA SEGÚN NECESIDADES, PERCEPCIÓN MATERIAL DIRECTA, CON DERECHO A EXIGIRLOS.
- USO ILIMITADO: ES USUFRUCTO LIMITADO.
- EN EL USO CABE LA POSESIÓN ENTERA DE LA COSA O PARCIAL JUNTO CON EL PROPIETARIO. EN CUANTO A LA COSA EL USO SE RIGE POR EL USUFRUCTO. EN CUANTO A LOS FRUTOS, EL USO DIFIERE DEL USUFRUCTO EN EL CARÁCTER PERSONAL E INTRANSMISIBLE Y EN CONTEMPLAR LAS NECESIDADES DEL QUE USA. SOBRE LOS FRUTOS EL USUARIO TIENE PLENA PROPIEDAD, PUEDE CONSUMIRLOS, VENDERLOS O REGALARLOS, PERO SÓLO LO QUE NECESITA PARA SÍ O SU FAMILIA (EL ALIMENTO ES LA MEDIDA DE LO QUE HAY DERECHO A PERCIBIR). CABE INCLUSO QUE SE OTORGUE EL USO SOBRE UN BIEN ARRENDADO EN CUYO CASO EL DERECHO RECAE SOBRE LA RENTA HASTA EL CESE DEL ARRIENDO.

CONTENIDO DEL DERECHO DE HABITACIÓN

- EN LA HABITACIÓN EL OBJETO SE UTILIZA SÓLO PARA HABITARLO, ALOJARSE EN ELLA, SIN OTRA POSIBILIDAD -LA DIFERENCIA CON EL USO ES QUE CABE EL USO DE CASA PARA CUALQUIER DESTINO- .
- FRUTOS Y GASTOS: 527. DIFERENCIAS SEGÚN SEA UN USO O HABITACIÓN TOTAL: SE CONTRIBUYE COMO USUFRUCTUARIO O PARCIAL QUE NO CONTRIBUYE SI PROPIETARIO CONSERVA FRUTOS Y PUEDE PAGAR CON ELLOS LOS GASTOS.
- EN LA HABITACIÓN EN PRINCIPIO NO SE PAGA RENTA, YA QUE EN CASO CONTRARIO PODRÍA TRATARSE DE UN FRAUDE DE LEY RESPECTO DE LA LEGISLACIÓN DE ARRENDAMIENTOS.

OTRAS REGLAS DE CONTENIDO

- APLICACIÓN DE REGLAS DE USUFRUCTO SOBRE INVENTARIO Y FIANZA, DE ART. 511 ANTE ACTOS DE TERCEROS, DE REGLAS SOBRE RESPONSABILIDAD POR DETERIORO O MENOSCABO. APLICACIÓN DE ART. 495 AL USO NO A LA HABITACIÓN.
- **OBLIGACIONES:**
- EN EL INICIO Y FIN DEL DERECHO SE APLICAN LAS REGLAS DEL USUFRUCTO: INVENTARIO, CAUCIÓN, PERTURBACIÓN POR TERCEROS.
- EN EL DESARROLLO DE LA COSA ES EXIGIBLE LA CUSTODIA DILIGENTE, COMUNICANDO POSIBLES LESIONES DE TERCEROS. LOS GASTOS SE RIGEN POR EL ART. 527 DEL CC Y SÓLO ESTARÁ OBLIGADO A LOS ORDINARIOS DE CONSERVACIÓN Y CONTRIBUCIONES EL USUARIO O HABITACIONISTA SI OCUPA TODA EL BIEN O LA CASA ; SI OCUPA PARTE LOS FRUTOS PODRÍAN BASTAR PARA CUBRIR LOS GASTOS Y CARGAS.
- EN EL MOMENTO DE ENTREGA HAY OBLIGACIÓN DE RESARCIMIENTO DE DAÑOS POR NEGLIGENCIA.
- **EXTINCIÓN:**
- POR LAS MISMAS CAUSAS DEL USUFRUCTO, Y ADEMÁS ABUSO DE LA COSA Y DE LA HABITACIÓN (ART. 529 CC). EL MAL USO O ABUSO ES DE INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA, Y PUEDE SER: INFRACCIÓN DE LÍMITES, CAUSAR DAÑOS, EXTRALIMITACIÓN EN EL EJERCICIO.