

Informe de Investigación

Título: LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Derechos Reales
Tipo de investigación: Compuesta	Palabras clave: Uso y Habitación, Código Civil, Derechos Reales
Fuentes: Doctrina, Normativa, Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 10/2009

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	1
2 Doctrina.....	2
a)Definición de Uso según la doctrina.....	2
Los conceptos de disfrute y de renta.....	3
b)Características de derecho de Uso.....	3
c)Características del derecho de Habitación.....	4
d)El derecho de Uso y Habitación en la doctrina internacional.....	5
De las obligaciones del usuario y del habitador.....	8
Extinción del derecho de uso y habitación.....	8
3 Normativa.....	9
a)Código Civil.....	9
4 Jurisprudencia.....	10
a)Derecho de uso y el análisis sobre su naturaleza con respecto al contrato de arrendamiento agrario.....	10

1 Resumen

En el presente informe de investigación se recopila la información acerca del tema de los derecho de uso y habitación, de esta forma se incorpora su concepto, características y obligaciones. Además de esto se adjunta la normativa y jurisprudencia atienente al tema.



2 Doctrina

a) Definición de Uso según la doctrina

[VENEZIAN]¹

“La definición que de ello sacan los intérpretes, “el uso es un usufructo limitado a las necesidades del usuario”, nos deja en la duda sobre un pnto esencial; si el usuario, a más de los que mediante el oportuno cambio le permitirían satisfacer otras necesidades suyas. A fin de poder formar idea de una figura jurídica, independiente por sí, y que contenga esta otra facultad, es preciso determinar previamente cuáles sean esas necesidades a que se haya de atender, porque sin esta indicación tendríamos un derecho a apropiarse todos lo frutos que directa o indirectamente puedan ser dedicados a la satisfacción de necesidaes, y entonces coincidiría con el usufructo, toda vez que éste consiste precisamente en esa satisfacción ilimitada que el usufructuario puede procurarse con la cosa, en variedad de formas, aunque haya de conservar siempre la sustancia de la misma, determinada por su destino económico. Puediera acaso responder a tal exigencia la alusión que hace la ley en uno de sus artículos (el 132) a necesidades de la vida, que son las que sirven para fijar el contenido de la obligación de alimentos teniendo en cuenta que esa función alimenticia fue la que tuvo en principio el usufructo, aunque luego la haya superado.

Cabe, por tanto, pensar que el derecho de uso encierra la facultad de obtener la parte de renta necesaria para el sustento del usuario, con lo cual vendría a ser precisamente un derecho de usufructo alimenticio. La doctrina unánime o más generalizada niega con razón al usuario el que se apropie más que la porción destinada a su consumo, sin que le sea permitido tomar otras porciones para venderlas o permutarlas y obtener con ello más frutos d que necesite para sí; y con más energía aún se le niega derecho a transmitir el disfrute en especie para procurarse en compensación un equivalente. Mas para hallar fundamento a esta negativa hay que buscar fuera de la letra del Código, inquirir otra determinación del contenido en la estructura tradicional de esta institución. Y renuncian a bailar ese fundamento, y se limitan a afirmar en vez de probar, cuantos desconocen la relación existente entre la reglamentación que deí uso hace el Código civil y el usus del Derecho romano, por creer que e'síe último excluía de un modo absoluto o en general toda apropiación de frutos, cualquiera que sea su clase.

La crítica que en el primer tomo de esta obra hice de esa doctrina de los romanistas, permite restablecer el nexo entre la antigua y la moderna institución y fundamentar la determinación exacta de ésta. He tratado de probar que no puede separarse en dos zonas distintas la actividad que puede ejercerse sobre una cosa y atribuir a una el uso y a otra el disfrute. Se usa para disfrutar y se disfruta mediante el uso, sí bien cabe un disfrute independiente del uso, pero como consecuencia de una actividad usuaria ejercida por otro: la prueba de esto puede verse leyendo en el libro III la exposición de los conceptos de disfrute y de renta.

Los conceptos de disfrute y de renta.

Disfruta de la casa el que habita en ella, y del caballo el que lo y cabalga en él, así como del fundo quien recoge sus frutos; sin que la utilidad que la casa procure a quien la habita ni la que rinde el animal de cuya fuerza nos servimos, engendren la figura jurídica de adquisición de frutos, aun cuando se incluyan en el concepto económico de renta, y como tal deban computarse. Importa poco, por lo demás, que el hecho no repercuta en la elemental contabilidad de algunas casas particulares, como no repercuten ni se cifran tampoco algunos frutos. Por eso el usuario concebido por aquella doctrina, como no puede servirse de la casa sino para habitarla él, de igual suerte no podría más que pasearse o ser conducido en litera por el fundo, sin que por ello dejase de percibir una parte de la renta, que se tasaría según el precio que otro pudiera satisfacer por el permiso para ejecutar lo mismo.

Pero sí puede, en cambio, diferenciarse: a), la actividad que procura, tanto la posibilidad actual como la futura de goce, la satisfacción de las necesidades; y b), aquella otra que por fuerza se ha de limitar, como resultado inmediato, a semejante satisfacción. Y si para designar la actividad encaminada a procurar cualquier forma de utilidad se usan juntas las palabras *uti* y *fruí*, *usus* y *fructus*, el medio y el fin, es claro que para designar la segunda es conveniente emplear aisladamente las palabras *uti*, *usus*, en las cuales predomina la idea de instrumentalidad, para indicar, precisamente, que el logro de aquel fin determinado constituye su condición y medida. Con la atribución del derecho llamado «uso» se ha creado una relación, de medio a fin, que autoriza las facultades encaminadas a la satisfacción de las necesidades actuales del titular. El usuario puede obtener de la cosa cuantos servicios sea él capaz de aprovechar.

Puede aprovechar la cosa misma, si para ello es apta, en la satisfacción de sus propias necesidades; y con este fin utilizar los frutos naturales, las partes separadas de la cosa que según su destino constituyan renta, cuando existan esas necesidades en el momento de la separación y los frutos sean idóneos para satisfacerlas; le está Prohibido cuanto exceda la posibilidad de tal satisfacción, así como también actuar sobre la cosa y sus frutos para lograr por medio del cambio cosas directamente útiles y, por último, conservar los frutos Para satisfacer necesidades futuras. Basta la existencia actual de las necesidades para que tenga derecho a satisfacerlas con las cosas cuyo uso se le ha concedido, con independencia completa de la posibilidad que tuviera de satisfacerlas por otro camino.

Persisto en la creencia de que a los conceptos expuestos pueden la primera ocasión que hubiera para señalar estos límites al contenido del derecho, procediera de las concesiones del *usus aedium*, y que se haya ido diferenciando del *usufructo* a virtud de negarse al beneficiario facultades para obtener de la casa cualquier provecho que no fuese emplearla para habitación propia; pero es difícil concebir que al interpretar el valor de una concesión de uso cuyo objeto fueran cosas que normalmente no produjesen utilidad sino meditar la presentación de frutos, se adoptase la construcción artificiosa en virtud de la cual queda excluido el concesionario de toda participación en ellos.”

b) Características de derecho de Uso

[HIDALGO BARRANTES]²

- 1) “Es un derecho real, ya que en virtud de él se establece una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa. El carácter real del derecho de uso, es analizado en otro apartado del presente trabajo.
- 2) Es de carácter personalísimo, es decir:
 1. es un derecho que se confiere exclusivamente tomando en cuenta la calidad de la persona, amistad, parentesco, etc

Como consecuencia de ello, el uso es, también:

2. un derecho que se extingue con la muerte de su titular, no pudiendo por lo tanto ser transmitido a sus herederos. En este sentido Puig Peña, nos dice que en el uso, el beneficio personal es exclusivo.
3. Un derecho que, en principio, no puede ser transmitido a título de cesión o locación.
4. El uso es un derecho temporario, es decir, sólo puede tener el plazo de duración máxima que señala la ley.
5. No es susceptible de hipoteca ni de embargo, según afirma Brenes.

Esta característica se deriva del hecho de que el uso, en principio no puede ser cedido, ya que la hipoteca y el embargo, pueden conllevar a la venta forzosa de la cosa. Si se permitiera embargar o hipotecar el derecho de uso, puede darse el caso de que el usuario, en combinación con terceros, podría llegar a enajenar, por cualquiera de estos medios, su derecho, en contra del interés del propietario.”

c) Características del derecho de Habitación

[HIDALGO BARRANTES]³

“Los estudiosos del Derecho, le atribuyen las siguientes características a la habitación:

- 1) Constituye un derecho real. [...]
- 2) Es personalísimo⁵ es decir, se constituye tomando en cuenta la calidad del titular. Por esta razón se extingue con la muerte del habitador y, en principio, no puede ser transmitido a título de cesión o arrendamiento.
- 3) Es un derecho temporario, esto es, que tienen un plazo de duración limitada.



- 4) Debido a que en principio no pueden ser transmitidos, tampoco pueden ser hipotecados ni embargados, p.ues si ellos sí permitiera even tualmente llegarían a ser vendidos judicialmente, y el traspaso de este derecho, como indicamos ya, no esta permitido por la mayoría de las legislaciones. Además debe tomarse en cuenta que, con el problema de vivienda existente en la casi totalidad de los países del globo, la habitación es un derecho que el ordenamiento jurídico debe tutelar, no -permitiendo que su titular sea desposeído del mismo, mientras cumpla con sus obligaciones.
- 5) Es un derecho sobre cosa ajena, o sea, constituye una desmembración de la propiedad: las facultades del dominio quedan, en virtud del derecho de habitación, divididas entre el dueño de la casa y el habitacionista.
- 6) Constituye un derecho de aprovechamiento activo, representando, al decir de Puig Peña, "una situación que pudiéramos considerar intermedia entre el usufructo (que absorbe todo el contenido económico de la -propiedad) y la servidumbre (que deja amplio margen en la efectividad económica del propietario)".
- 7) Es un derecho indivisible. No es susceptible de lograrse en parte la finalidad del derecho de habitación. De la indivisibilidad de la habitación derivase la nulidad de las disposiciones que concedan una parte de ella, la imposible extinción de la misma por partes alícuotas y la indivisibilidad de la obligación que tenga por objeto la prestación del derecho de habitación.

Si, por ejemplo un sujeto tiene el derecho de habitación de una casa, de la que dos individuos son propietarios, cada uno de ellos que da obligado íntegramente a realizar los actos positivos o negativos necesarios para que el habituarlo disfrute de su derecho.

La indivisibilidad de la habitación no impide que se constituya sobre una parte de la casa.”

d)El derecho de Uso y Habitación en la doctrina internacional

[VALIENTE NOAILLES]⁴

“Recordemos que en el usufructo el titular del derecho gozaba del jus utendi y del jus fruendi. En el uso, según el derecho romano, sólo se disfrutaba del jus utendi, aunque posteriormente, por la práctica, se permitió al usuario gozar de ciertas ventajas sobre los frutos, pues muchas veces el uso no significaba ningún beneficio. ¿De qué valía el uso si del bien entregado no se podían extraer los frutos indispensables para las más mínimas necesidades? Es por ello que el uso consagrado por los códigos modernos otorga mayores beneficios al usuario.

El derecho de habitación era en su origen el de uso ejercido sobre una casa, y fue bajo JUSTINIANO que se lo separó de ese derecho, dándole caracteres propios; p. ej., que sin estar obligado personalmente a habitarla, el habitador podía alquilarla.

Define el art. 2948:



El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella., se llama en este Código, derecho de habitación.

Surgen como caracteres: 1) son derechos reales; 2) ejercidos sobre cosa ajena, sirviéndose de ella; 3) no se debe alterar la sustancia de la cosa; 4) en el uso, se puede tomar de la cosa los frutos indispensables para las necesidades del usuario; 5) no se requiere posesión de ninguna heredad; 6) son temporales; 7) son personales; 8) intransmisibles por herencia: son vitalicios; 9) son derechos indivisibles.

El codificador explica:

El uso, como el usufructo, es un derecho puramente personal, en el sentido de que no es debido sino a la persona, sin ser accesorio a la posesión de alguna heredad, para utilidad de aquel a cuyo beneficio se ha establecido, y que no pasa a los herederos del usuario. Pero considerado en el objeto a que se aplica, el uso es un derecho real en la cosa que le está sometida, derecho que lo asocia en el dominio de esa cosa, pues que no queda íntegro en poder del dueño. ..

La constitución de los derechos en estudio la determina el art. 2949:

El uso y la habitación se constituyen del mismo modo que el usufructo, con excepción de no haber uso legal o establecido' por las leyes.

Agregando el art. 2951:

El derecho de uso puede ser establecido sobre toda especie de cosas no fungibles, cuyo goce pueda ser de alguna utilidad para el usuario.

¿Cómo se ejercen estos derechos reales? Responde el art. 2952:

El uso y el derecho de habitación son regidos por los títulos que los han constituido, y en su defecto, por las disposiciones siguientes.

Finalizando el tema, debemos recordar que dispone el art. 2972:

Servidumbre personal es la que se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella.

Con sujeción a sus términos, tendríamos también otras servidumbres personales en- los supuestos de los arts. 3000 y 3003, segundo párrafo, y a los cuales nos remitimos por haberlos tratado en el capítulo x.

Determina el art. 2953:

El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario, o del habitador y su familia, según su condición social. La familia comprende la mujer y los hijos legítimos y naturales, tanto los que existan al momento de la constitución, como los que naciesen después, el número de sirvientes necesarios, y además las personas que a la fecha de la constitución del uso o de la habitación, vivían con el usuario o habitador, y las personas a quienes éstos deban alimentos.

Agrega el art. 2963:

El que tiene el derecho de habitación no puede servirse de la casa sino para habitar él y su familia, o para el establecimiento de su industria o comercio, si no fuere impropio de su destino; pero no puede ceder el uso de ella ni alquilarla.

Expresamente dice el art. 2954:

Las necesidades personales del usuario serán juzgadas en relación a las diversas circunstancias que puedan aumentarlas o disminuirlas, como a sus hábitos, estado de salud, y lugar donde viva, sin que se le pueda oponer que no es persona necesitada.

Formula una exclusión el art. 2955:

No se comprenden en las necesidades del usuario las que sólo fuesen relativas a la industria que ejerciere, o al comercio de que se ocupare.

Dispone el art. 2956:

Si el derecho de uso se ha establecido sobre un fundo, se extiende tanto a lo que es inmueble por su naturaleza, cuanto a todos los accesorios que están en él para su explotación. Si hay edificios construidos para el servicio y explotación del fundo, el usuario tiene el goce de ellos, sea para habitar mientras fo explote, o sea para guardar las cosechas.

[...]

Dice el art. 2958:

El que tiene el uso de los frutos de un fundo, tiene derecho a usar de todos 7/os frutos naturales que produzca. Pero si 10s frutos provienen del trabajo del propietario o usufructuario sólo tiene derecho a usar de los frutos, pagados que sean todos los costos para producirlos.

Claro que los frutos que él puede tomar son los destinados a su consumo, y no para procurarle, vendiendo o cambiándolos, el medio de proveer a su subsistencia.

Otorgando una preferencia al usuario, nacida de la servidumbre que la heredad reconoce, según la nota, establece el art. 2960:

Constituido el derecho de uso sobre un fundo, el usuaria tiene preferencia sobre el propietario, o usufructuario de la heredad, para usar de los frutos naturales que produzca, aunque por ese uso todos los frutos fuesen consumidos.

Cuando el derecho de uso se ejerce sobre animales, disponen los arte. 2961 y 2962:

Si se ha establecido sobre animales, el usuario tiene derecho a emplearlos en los trabajos y servicios a los cuales son propios por su especie, y aun para las necesidades de su íw-, dustria y comercio.

El que tiene el derecho de uso sobre un rebaño, o piara de ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

En forma opuesta al art. 2963, determina el art. 2965:

El usuario que no fuese habitador, puede alquilar el fundo en el cual se le ha constituido el uso.

Dispone a su vez el art. 2964 :

Cuando el uso fuere establecido sobre muebles, el usuario1 no tiene facultad sino para emplearlos en su servicio persona y en él de su familia, sin poder ceder a otros el uso, aunque se trate de objetos que el propietario tenía costumbre de alquilür-

Establece el art. 2959:

El que tiene el uso de los frutos de una cosa por un gratuito no puede dar a otro por cesión o locación, el derecho de percibirlos; pero puede ceder el uso si fue obtenido a título oneroso. En uno y otro caso, el uso de los frutos no puede ser embargado por los acreedores del usuario cuando tienen la calidad de alimenticios.

Por último, como consecuencia del derecho que se encuentra asociado en el dominio de la cosa, determina el art. 2950:

El usuario para obtener el goce que le es debido, tiene una acción real en virtud de la cual puede obrar no sólo contra el propietario que goza del fundo, sino también contra terceros poseedores, en cuyo poder se encuentre la heredad, y tiene también las acciones posesorias del usufructuario.

De las obligaciones del usuario y del habitador.

Dice el art. 2967:

El usuario que tiene la posesión de las cosas afectadas a su derecho, y el que goza del derecho de habitación con la posesión de toda la casa, deben dar fianzas, y hacer inventario de la misma manera que el usufructuario; pero el usuario y el habitador no están obligados a dar fianza ni hacer inventario si la cosa fructuaria o la casa queda en manos del propietario, y su derecho se limita a exigir de los productos de la cosa lo que sea necesario para sus necesidades personales y las de su familia, o cuando reside sólo en una parte de la casa que se le hubiese señalado para habitación.

Expresa el art. 2968:

Las obligaciones del usuario respecto al uso que debe hacer de la cosa, son las mismas que las del usufructuario en la cosa fructuaria respecto a su conservación y reparaciones.

Consagra el Código en el art. 2957:

Si se reconoce que el fundo sobre el cual un derecho de uso está establecido, no debe producir en un año común más que una cantidad de frutos suficientes para satisfacer las necesidades del usuario, o si la casa bastase sólo para él y su familia, la posesión entera del fundo o de la casa, debe entregársele, como si fuera usufructuario. Quedará sujeto a las reparaciones de conservación y al pago de las contribuciones, como el usufructuario. Si no toma más que una parte de los frutos, o si sólo ocupa una parte de la casa, contribuirá en proporción de lo que goce.

Principio que es reiterado en el art. 2968:

El que tiene el derecho de habitación de una casa, contribuir al pago de las cargas, de las contribuciones, y las reparaciones de conservación, a prorrata de la parte de la casa que ocupe.

Extinción del derecho de uso y habitación.

Manifiesta el art. 2969:



Lo dispuesto sobre la extinción del usufructo se aplica-igualmente al uso y al derecho de habitación, con la modificación que los acreedores del usuario no pueden atacar la renuncia que hiciere de sus derechos. “

3 Normativa

a) Código Civil

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]⁵

CAPÍTULO IV.

Del uso y habitación.

ARTÍCULO 366.- Cuando en vez del usufructo completo, corresponda á una persona el uso de la cosa o habitación del edificio, en falta de definición del título, ese derecho se registrá por las reglas del usufructo, con las siguientes modificaciones.

ARTÍCULO 367. - El que tiene el uso de los frutos de un fundo, no puede exigir más que los que basten para satisfacer sus necesidades y las de su familia.

ARTÍCULO 368.- No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho.

ARTÍCULO 369.- Si consume todos los frutos del predio ú ocupa todo el edificio, está obligado a hacer de su cuenta los gastos de cultivo, las reparaciones de conservación y el pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.

Si sólo percibe una parte de los frutos, ú ocupa no más que una parte del edificio, contribuirá a los gastos mencionados en el artículo anterior, en proporción al provecho recibido.



4 Jurisprudencia

a) Derecho de uso y el análisis sobre su naturaleza con respecto al contrato de arrendamiento agrario

[TRIBUNAL AGRARIO]⁶

VOTO N° 310-F-06

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE SECCION PRIMERA. Goicoechea, a las nueve horas cuatro minutos del treinta de marzo del dos mil seis.-

PROCESO DE DESAHUCIO, establecido por INVERSIONES CABO DE ANTIBES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres- ciento uno- cero noventa mil ochocientos noventa y ocho, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma MAURICIO DOBLES MONTEALEGRE, mayor, soltero, abogado, vecino de San José, con cédula uno- quinientos noventa- ochocientos treinta y cuatro, contra ELIBERTO ARROYO SEGURA, mayor, casado, agricultor, vecino de Miramar de Puntarenas, con cédula seis- cero sesenta y uno- ochocientos once. Interviene el licenciado Francisco Quijano Quirós, mayor, casado una vez, vecino de Escazú, con cédula de identidad uno- setecientos cinco- ochocientos cuarenta y ocho, en su calidad de apoderado especial judicial de la parte actora, y la licenciada Rosannette Naranjo Rojas de calidades ignoradas como abogada directora de la parte demandada.-

RESULTANDO

1.-La parte actora formuló la presente demanda estimada en la suma de cien mil colones, para que en sentencia se declare: "Se procede a ordenar el lanzamiento y desalojo del aquí demandado declarándose con lugar la presente demanda en todos sus extremos, a fin de que mi representada tome posesión de su propiedad y pueda continuar ejerciendo sus derechos legítimos como propietario de la misma. Igualmente solicito se condene al demandado al pago de ambas costas de la presente acción, (folios 1 a 3).

2. El accionado contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de defectuosa representación, (folio 16).

3.-El licenciado Antonio Víctor Tobal juez de primera instancia, en sentencia de las siete horas del diez de mayo del dos mil cinco, resolvió: "POR TANTO: Con fundamento en lo expuesto, las normas invocadas y los artículos 153, 155, 317, 448 y siguientes de la Ley de Jurisdicción Agraria, se resuelve: Se acoge la excepción de falta de derecho y se rechaza la de falta de legitimación en sus formas activa y pasiva, todas interpuestas por el demandado. Asimismo, se DECLARA SIN

LUGAR, en todos sus extremos, la Demanda de Desahucio establecida por INVERSIONES CABO DE ANTIBES SOCIEDAD ANONIMA, representada por el señor MAURICIO DOBLES MONTEALEGRE contra ELIBERTO ARROYO SEGURA. Son las costas personales y procesales derivados de esta acción a cargo de la parte actora”, (folio 72 a 80).

4.-El apoderado de la parte actora, interpone recurso de apelación para ante este Tribunal contra la sentencia dictada en primera instancia, (folio 92).

5.-En la substanciación del proceso se han observado las prescripciones legales y no se nota la existencia de errores u omisiones capaces de producir la nulidad del fallo.

Redacta el Juez ULATE CHACON, y,

CONSIDERANDO:

I.-El Tribunal comparte la relación de hechos probados, que contiene la sentencia apelada, por ser fiel reflejo de lo que informan los autos.

II.-Por la forma en que se resolverá, no se comparte lo dispuesto en cuanto a hechos indemostrados.

III.-El a-quo rechazó la presente demanda sumaria de desahucio, pues consideró la existencia de un contrato de arrendamiento agrario, de larga duración, en el cual existió tolerancia en cuanto al no pago de la suma pactada en el contrato, y no se le notificó al poseedor por escrito la voluntad del propietario de proceder a la construcción del inmueble, estableciendo que la cláusula resolutoria pactada en el contrato es nula, pues quedaba al arbitrio y voluntad unilateral del propietario poner fin a la relación negocial.

IV.-El apoderado de la sociedad actora, Francisco Quijano Quirós, interpuso recurso de apelación y nulidad concomitante. Como motivo de nulidad alega que no se concedió el plazo para alegar conclusiones, previsto en el artículo 53 de la Ley de Jurisdicción Agraria, violándose su derecho de defensa. Como motivo de fondo, combate la interpretación dada por el a-quo a la cláusula resolutoria, la cual indica fue pactada libremente, conforme al principio “pacta sunt servanda”, debiendo aplicarse el principio de obligatoriedad de los contratos, debiendo exigirse el cumplimiento del mismo y la ejecución de buena fe (artículos 1023, 1022, 632, 692 a 100 y 702 del Código Civil), argumentando que la interpretación de los contratos debe ser restrictiva para que no se tergiverse la voluntad de las partes. La cláusula resolutoria, dice, se demostró con la testigo propuesta. Por otra parte, sostiene que el contrato de arrendamiento que unía a las partes tenía un plazo suficientemente amplio para ejercer la actividad agraria de pastoreo de ganado, constatándose en el reconocimiento judicial que no se hace uso del predio desde hace muchos meses porque solo hay una cabeza de ganado y un caballo, y el arrendatario “no ha cancelado un

cinco”, debiendo aplicarse los principios del derecho agrario para que la tierra cumpla con su destino productivo. Finalmente, afirma la mala fe del demandado, al pretender quedarse en el inmueble si no le pagan una suma de tres millones quinientos mil colones, lo cual es desproporcional a los derechos y deberes de las partes.

V.-El motivo de nulidad no es de recibo. El artículo 53 de la Ley de Jurisdicción Agraria prevé el plazo para alegar conclusiones tratándose de procesos ordinarios, pues en los sumarios dicha etapa procesal no ha sido prevista, de ahí que no se ha causado ninguna violación procesal o indefensión a la parte actora.

VI.-Las apreciaciones del recurrente en cuanto a la aplicación de la “cláusula resolutoria” del contrato, y al no uso del bien, obligan a este Tribunal, necesariamente a desentrañar la naturaleza jurídica del negocio realizado por las partes, pues dependiendo de ello se podría entrar a discutir o no los motivos de desahucio planteados por el demandante en vía sumaria, en caso de tratarse realmente de un arrendamiento o préstamo gratuito, o bien, se podría determinar que se trata de un problema de incumplimiento y terminación de un contrato, no de tipo personal, sino de carácter real.

VII.-Diferencia entre derechos reales y personales: En primer lugar, es necesario recordar que el derecho real otorga un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un poder total (como el caso del dominio pleno) o parcial (como los derechos reales en cosa ajena, de carácter limitado) sobre el bien o la cosa que recae tal derecho, teniéndola sometida a su disfrute y dominio, pudiendo el titular defender el bien con las acciones reales previstas por el ordenamiento jurídico. Los derechos personales (de obligación o de crédito), conceden al titular la posibilidad de exigir una prestación, por ejemplo, en el arrendamiento el pago o el disfrute del bien arrendado, siendo su objeto una conducta personal, pues no hay un poder directo sobre una cosa. Sin embargo, esta distinción no resulta tan nítida cuando se confrontan ciertos derechos reales, como el de usufructo, uso y habitación, a contratos como el arrendamiento agrario, que bien podría generar consecuencias de carácter real. Al referirse a esta distinción, la doctrina afirma lo siguiente: “Por ejemplo, el usufructo es un derecho real sobre cosa ajena que nos permite usarla y disfrutarla: en virtud de él, pues, poseemos y gozamos (aunque sin poder enajenarla) la propiedad de otro. Mas, también el arrendatario de una finca la posee y la disfruta, y, sin embargo, el contrato de arrendamiento no le concede un derecho real, sino simplemente uno de crédito...O sea, al usufructuario se le entrega la cosa usufructuada para que use en ella del poder directo que sobre la misma le corresponde; y el dueño, como si dijéramos, se desentiende y deja al otro hacer y desarrollar su señorío. Mientras que en el arrendamiento, el dueño que arrienda, no entrega la cosa al arrendatario para que éste haga por sí, sino que le proporciona continuamente la utilidad de la misma, mediante una conducta activa, para hacer posible la cual, le da posesión de la cosa”, (Albaladejo, Manuel. Derecho Civil, Tomo III, Bosh, 1994, p. 15). Este razonamiento, si bien es válido para hacer una nota distintiva entre el usufructo y el arrendamiento, no resulta tan claro cuando se trata de un arrendamiento agrario, pues en éste el propietario está obligado a entregar al arrendatario el poder de gestión productiva del bien agrario sobre el fundo y garantizar (como conducta u obligación personal) su ejercicio productivo, generándose al final del arrendamiento cierto tipo de derechos y obligaciones para las partes contratantes, por la especial naturaleza del bien sobre el cual recae el contrato. Las principales consecuencias jurídicas de distinción se dan en la esfera de las acciones protectoras que puede emprender el titular de un derecho real, como

sería el propietario o usufructuario, respecto del titular de un derecho personal derivado de un contrato de arrendamiento. Mientras el propietario o usufructuario pueden reivindicar el bien objeto de su derecho, el arrendatario, a lo sumo puede reclamar frente al propietario el cumplimiento de su obligación de garantizar el goce del bien, pero si es despojado en forma ilegítima no puede ejercitar las acciones reales que siguen perteneciendo al propietario del bien, a lo sumo podría solicitar la tutela interdictal, para mantenerse en posesión, esto incluso contra el mismo propietario. Por otra parte, los derechos reales pueden adquirirse por usucapión, los personales no, y normalmente tienen plazos diferentes de prescripción.

VIII.-El derecho de uso, como derecho real de goce limitado: El derecho de uso, como derecho real en cosa ajena, de carácter limitado, está regulado en los artículos 366 a 369 del Código Civil, y se rige supletoriamente por las reglas del usufructo. El derecho de uso se limita a la utilización de los frutos de un fundo para satisfacer necesidades propias y de su familia (subsistencia). El usuario de un fundo agrario, si consume los frutos del mismo, está obligado a asumir los gastos de cultivo, y los necesarios para la conservación del inmueble, al igual que el usufructuario. Toda la doctrina coincide en que se trata de un derecho real limitado. Al respecto se informa: “ A la vista de los antecedentes y su evolución puede entenderse el derecho de uso como un derecho real de goce en cosa ajena, sin injerencias de tercero incluido a estos efectos el propietario de la cosa objeto del derecho, que menoscaben o hagan imposible el goce directo, que se concede en forma estrictamente personal al usuario, para que obtenga de la cosa cuantos servicios sea capaz de aprovechar para la satisfacción directa e inmediata de sus necesidades personales y familiares, incluso haciendo suyos los frutos naturales o industriales que sea susceptible de producir, si bien la apropiación de los frutos se limita, por regla, al límite del consumo anual posible por el usuario y su familia...” (LA CRUZ BERDERJO, José Luis, Derechos Reales, Tomo III, Barcelona, 1991, p. 107).

IX.-En el presente caso, del análisis del contrato celebrado el 5 de octubre de 1997, resulta claro que se trata de un contrato de uso, de larga duración (diez años), pues debe observarse que incluso las partes invocaron expresamente las normas que rigen tal derecho (artículos 366 del Código Civil), otorgando Inversiones Cabo de Antibes S.A., un derecho de uso al señor Eriberto Arroyo Segura, por un plazo de diez años, para que lo dedique a la siembra y cría de ganado (ver cláusulas segunda y tercera). Incluso, en la cláusula quinta indica que las partes aceptan que el contrato de uso se rige en cuanto al usufructo, a las obligaciones del usufructuario, mas no en cuanto a los derechos del usufructo. Evidentemente, en consecuencia, no se trata de un contrato de arrendamiento, sino más bien de la constitución de un derecho real limitado, en cosa ajena. Por ello cualquier discusión en cuanto a la extinción del referido derecho, o a la validez de las cláusulas pactadas por las partes, debe hacerse en una vía más amplia, como lo es la declarativa, y no en la sumaria, pues esta fue prevista para los casos de contratos de arrendamiento, o bien causales de simple tolerancia, en donde existe un acto unilateral de mera liberalidad por parte del propietario de un inmueble a favor del ocupante del mismo. En la especie, mas bien se están en presencia de una constitución de un derecho real. En razón de lo anterior, los agravios del recurrente no son de recibo, pues como se ha indicado, la existencia o no de una “cláusula resolutoria”, siendo ajeno al tema de las causales del desahucio, debe discutirse en la vía ordinaria, máxime se está en presencia de un derecho de uso y no de un arrendamiento agrario. En cuanto al plazo del contrato, y el tema de la buena o mala fe como se ha indicado son indiscutibles en esta vía procesal.

X.-Por las razones aquí expuestas, no llevando razón el recurrente en sus agravios, procede



confirmar la sentencia recurrida, en lo que ha sido objeto de apelación.

POR TANTO:

En lo que ha sido objeto de apelación, se confirma la sentencia recurrida.

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

FUENTES CITADAS

- 1 VENEZIAN, G. Usufructo. Uso y habitación. Tomo II 1° edic. Madrid, Hernandez Galo. 1928. pp 817-819.
- 2 HIDALGO BARRANTES, José. Los derechos de uso y habitación en Costa Rica. Tesis de grado para optar al título de Licenciado en Derecho. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. 1985. pp 3233
- 3 HIDALGO BARRANTES, José. Ibid pp 87-88.
- 4 VALIENTE NOAILLES, Luis. Derechos Reales. 1°edic. Buenos Aires, Argentina. Editorial. Depalma, 1958. pp 435-440.
- 5 ASAMBLEA LEGISLATVA
- 6 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE SECCION PRIMERA. VOTO N° 310-F-06. Goicoechea, a las nueve horas cuatro minutos del treinta de marzo del dos mil seis.