

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA

Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas

Seminario Sobre Aportaciones Teóricas y Técnicas Recientes

TITULO: "Análisis Comparativo del Usufructo de la Locación de Cosas"

Alumno: HEIT, Analía Solange

Asignatura sobre la que se realiza el trabajo: Derecho Civil IV.

Encargado de curso Prof.: CORNA, Pablo
ROJAS TORRES, Silvina

Año que se realiza el trabajo: 2013.

“ANÁLISIS COMPARATIVO DEL
USUFRUCTO Y DE LA LOCACIÓN DE
COSAS”

Integrante:

- Heitt, Analía Solange

Asignatura elegida: Derecho Civil IV.

Encargado del Curso: Silvina Rojas Torres.

Año: 2.013.

Índice

I.- Introducción.....	Pág. 5
II.- Concepto y elementos de los institutos.....	Pág. 6
Capítulo I: Concepto.....	Pág. 6
Capítulo II: Caracteres.....	Pág. 8
Capítulo III: Objeto.....	Pág. 11
Capítulo IV: Partes y capacidad de las mismas.....	Pág. 16
Capítulo V: Naturaleza jurídica.....	Pág. 18
Capítulo VI: Obligaciones de las partes.....	Pág. 21
Capítulo VII: Derechos de las partes.....	Pág. 32
Capítulo VIII: Extinción de los institutos.....	Pág. 36
III.- Comparación que realiza la doctrina entre los dos institutos.....	Pág. 44

IV.- Naturaleza jurídica del derecho del locatario: ¿es personal o real?.....	Pág. 46
V.- Conclusión.....	Pág. 54
VI.- Bibliografía utilizada.....	Pág. 56

SUMARIO: I.- INTRODUCCIÓN. II.-
CONCEPTOS Y ELEMENTOS DE LOS
INSTITUTOS. III.- COMPARACIÓN QUE
REALIZA LA DOCTRINA ENTRE LOS DOS
INSTITUTOS. IV.- NATURALEZA JURÍDICA
DEL DERECHO DEL LOCATARIO: ¿ES
PERSONAL O REAL? V.- CONCLUSIÓN. VI.-
BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.

I.- INTRODUCCIÓN

Aunque siempre han existido y son comunes en nuestras relaciones, en este último tiempo han tomado un protagonismo inusitado dos institutos jurídicos como son el usufructo y la locación de cosas que si bien a grandes rasgos parecen totalmente distintos, haciendo un análisis pormenorizado podemos descubrir que en su esencia son bastante parecidos.

A través de este trabajo intentaré llegar a una conclusión en la cual pueda establecer si son o no iguales estos institutos realizando a tal fin una comparación entre ambos, tomando como punto de partida las diferencias básicas que se pueden hacer entre ellos en cuanto a concepto, caracteres, objeto, capacidad, forma de constitución, modalidades, derechos y obligaciones de las partes y extinción de los mencionados institutos.-

II.- CONCEPTOS Y ELEMENTOS DE LOS

INSTITUTOS.-

CAPÍTULO I.-

CONCEPTO:

Para comenzar con mi análisis es necesario dar los conceptos de cada uno de los institutos. Así el art. 2.807 del Código Civil prescribe que el usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro con tal que no se altere su substancia. Y de acuerdo al art. 2808 hay dos especies de usufructo: usufructo perfecto y usufructo imperfecto o cuasiperfecto. El usufructo perfecto es el de las cosas que el usufructuario puede gozar sin cambiar la sustancia de ellas, aunque puedan deteriorarse por el tiempo o por el uso que se haga. El cuasiusufructo es el de las cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consumiese o cambiase su sustancia, como los granos, el dinero, etc. De este artículo resulta que la

definición del 2807 peca por defecto ya que sólo resulta aplicable al usufructo perfecto que, según se define es el único y verdadero usufructo.

Por otro lado el art. 1.493 del Código Civil establece que habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.

El que paga el precio, se llama en este código “locatario”, “arrendatario” o “inquilino”, y el que lo recibe “locador” o “arrendador”. El precio se llama también “arrendamiento” o alquiler.

A través de las definiciones dadas podemos observar que no hay grandes diferencias entre los conceptos ya que en ambos institutos se entrega el uso y goce de una cosa con la única salvedad que en la locación a cambio de ese uso y goce se debe pagar un precio en dinero.

CAPÍTULO II.-

CARACTERES:

Los caracteres del usufructo surgen de la definición dada por el Código Civil arriba mencionado y son los siguientes:

1.- DERECHO REAL: ya que se encuentra en la enumeración que se realiza en el art. 2503 de los derechos reales y de la definición dada por el art. 2807. Es decir que es el derecho que tiene el titular directamente sobre la cosa sin intermediación del propietario.

2.- USO Y GOCE: el usufructo confiere el derecho de usar y gozar de una cosa (ius utendi y ius fruendi), que es, la esencia del mismo; siguiendo la tradición que se estableció en el derecho romano, quedando el usufructuario, de las facultades que corresponden a un propietario, sólo excluido del ius abutendi, es decir que el usufructuario no tiene el derecho de disponer de la cosa.

3.- PROPIEDAD AJENA: la cosa sobre la cual recae el usufructo debe, necesariamente, pertenecer a otra persona, es decir, no se concibe este instituto sobre la cosa propia ya que el derecho de propiedad comprende en sí todos los derechos que corresponden al usufructuario además de los restantes propios del dominio.

4.- SALVA RERUM SUBSTANCIA: significa que el usufructo debe ser ejercido en forma tal que el uso y el goce de la cosa no altere su substancia. Este principio viene del derecho romano, más específicamente de las Institutas de Justiniano. Es decir que el usufructuario no sólo no tiene el derecho de disponer, que caracteriza al dueño, sino que tampoco puede usar y disponer de la cosa con la amplitud que puede hacerlo éste; al ejercer ese derecho debe abstenerse de incurrir en actos que alteren sus elementos y cualidades constitutivas. Esto también alude al destino económico de la cosa, el cual tampoco puede ser alterado.

5.- TEMPORARIO: el usufructo tiene una duración máxima, que es la vida del usufructuario si se trata de una persona de existencia visible, o veinte años si se trata de una persona jurídica. Hay que tener en cuenta que el derecho de usufructo es intransmisible a los herederos, ya que nuestro sistema legal apunta a que el usufructo no se establezca con carácter permanente o perpetuo porque se produciría una división entre el dominio útil y el dominio directo, que es lo que se quiere evitar.

6.- DIVISIBLE: el derecho de usufructo es divisible, ya que puede ser constituido a favor de varias personas al mismo tiempo.

En la vereda de enfrente encontramos los caracteres de la locación de cosas que a continuación detallo:

1.- BILATERAL: la locación desde que se origina genera obligaciones recíprocas para el locador y el locatario ya que en su conformación intervienen dos partes.

2.- CONMUTATIVO Y ONEROSO: el primer carácter se da porque en él se intercambian bienes, servicios o se ejecutan obras por precios que son representativos del valor de los mismos. Es decir que se supone que las contraprestaciones guardan equivalencia porque el alquiler pactado es el justo precio del uso y goce, situación de la cual se desprende su onerosidad al requerir un intercambio recíproco.

3.- CONSENSUAL: surge del acuerdo de las partes ya que se concluye por el mero consentimiento, sin necesidad de cumplimiento de ninguna formalidad ni tampoco de la entrega de la cosa.

4.- DE TRACTO SUCESIVO: el contrato de locación perdura en el tiempo ya que su cumplimiento se prolonga necesariamente, más que nada en lo que respecta al pago del alquiler, renta o arrendamiento.

CAPÍTULO III.-

OBJETO:

En cuanto al objeto de los institutos de los cuales se realiza este análisis se puede decir que el usufructo puede recaer sobre toda especie de bienes, sean muebles o inmuebles, ya sea de cosas o de derechos (según el art. 2838); siendo muy amplio el principio enunciado porque podría constituirse un usufructo sobre aquellas cosas que no producen ninguna utilidad; siendo el fundamento de esto las formas de aprovechamiento que puede realizar el usufructuario aunque sean de carácter estético o de placer.

Hay que tener en cuenta entonces que el objeto del usufructo tanto perfecto como imperfecto es siempre una cosa (ya sea muebles o inmuebles, fungibles o consumibles y no fungibles o no consumibles), lo cual es característica esencial de todos los derechos reales.

El art. 2.839 enumera cuales son los bienes que no pueden ser objeto del usufructo y son los siguientes:

- a) Los bienes del Estado Nacional o de los estados provinciales o de las municipalidades, sin una ley especial que lo autorice.
- b) El propio usufructo, en realidad el usufructo sobre usufructo no desempeña ningún papel útil desde que basta la cesión del usufructo para producir iguales efectos.
- c) Los derechos de uso y habitación, porque se trata de derechos intransmisibles, y porque el usufructo de ellos sería una forma de transmisión.
- d) Las servidumbres reales activas, porque ellas se constituyen teniendo en mira las necesidades del fundo dominante, de tal modo que no pueden cederse ni siquiera indirectamente (como sería la constitución de un usufructo) sin la transferencia de la posesión del inmueble dominante.
- e) La hipoteca, la anticresis y la prenda, separadas de los créditos garantizados con ellas.

f) Los créditos que fueran intransmisibles, porque el usufructo importa una cesión parcial del derecho, sobre el cual se lo constituye.

Por otro lado encontramos que el objeto de la locación de cosas está descrito en el Art. 1499 donde se establece que pueden ser objeto del mismo las cosas muebles no fungibles y las raíces (inmuebles), además de las cosas indeterminadas. Por otro lado, establece que las cosas que no están en el comercio y aquellas que no pueden ser enajenadas, pueden ser arrendadas, siempre y cuando no estuvieran fuera del comercio por ser nocivas o peligrosas.

Además se establece que el uso que se le debe dar a una cosa debe ser honesto y conforme a las buenas costumbres, de lo contrario el contrato de locación no será válido. Cuando el uso estuviere expresado en el contrato, el locatario no debe emplearlo en otro distinto al establecido. Si no estuviera

expresado en el contrato, debe utilizarlo de acuerdo a la naturaleza de la cosa y para lo que la misma fue prevista.

Es dable además hacer una aclaración con respecto al objeto que es importante para tener en cuenta y es que para que el contrato sea válido es menester que la cosa exista al tiempo de celebrarse el acto. Es decir que el contrato será nulo si la cosa hubiere perecido al momento de celebrarse el acto, ya que de esta manera carece de objeto.

Con respecto al alquiler que se haga de una cosa ajena, hay que decir que en principio será válido entre las partes, pero ese contrato estará sujeto a la amenaza de la acción que pueda ejercer el verdadero dueño y será necesario en ese caso distinguir entre contratantes de buena y mala fe. En el caso de que ambos (locador y locatario) creyeran que el locador tenía derecho a dar la cosa en arrendamiento, el contrato será válido porque se considerará que las partes actuaron de buena fe y

deberá ser cumplido por todo el tiempo en que el locatario no sea desposeído por el dueño.

Más allá de todas aquellas otras situaciones o supuestos intermedios que pueden darse, el otro extremo será el caso en que tanto locador como locatario sepan que la cosa es de un tercero y aún así decidan realizar el contrato de alquiler. En este caso son considerados como de mala fe y a pesar de que el contrato sea válido entre las partes, no tendrán derecho a indemnización alguna en el caso de que el legítimo propietario reclame la cosa.

CAPÍTULO IV.-

PARTES Y CAPACIDAD DE LAS MISMAS:

Las partes que van a intervenir en la conformación de estos institutos jurídicos serán:

USUFRUCTO

A) Nudo propietario

LOCACIÓN

A) Locador

B) Usufructuario

B) Locatario

Para constituir el usufructo se debe tener como principio general, la capacidad para vender si se trata de un contrato de carácter oneroso y en el caso de que sea gratuito se necesitará contar con capacidad para donar.

Hay que tener en cuenta que la capacidad va a variar según la forma de constitución del usufructo, así si fuere hecho por testamento se requerirá la capacidad para testar (según el art. 2.833 del C.C).

En el caso de la capacidad que se requiere para adquirir el usufructo vemos que el art. 2.836 del C.C. expresa que no tienen capacidad para adquirir el usufructo de cosas muebles o inmuebles por contrato oneroso o por disposición onerosa de última voluntad los que no la tengan para comprar bienes de la misma especie. Pero aquí y en todos los casos que se dan en el aspecto de la capacidad tendremos que remitirnos y se usaran

las disposiciones generales que establece el Código Civil para este aspecto.

En cuanto a la locación cosas, la doctrina realiza un análisis en torno a si se debe considerar que es un acto administrativo o es de disposición. Por un lado en el derecho clásico se sostiene que se trata de un acto típicamente administrativo y de la misma manera lo expresa el Código Civil, sin embargo en el momento en que estuvieron vigentes las leyes de prórroga, éstas lo convirtieron en un acto de disposición.

Todo lo dicho ut supra se refiere a la capacidad para dar en arrendamiento un inmueble pero en cuanto al acto de tomar en locación algo es considerado un acto puramente administrativo.

CAPÍTULO V.-

NATURALEZA JURÍDICA:

En derecho romano las servidumbres se distinguían en personales y reales; y se consideraban servidumbres personales o derechos de usufructo, uso y habitación.

El Código Civil regula el usufructo como derecho independiente, *ius in re aliena*, que tiene la naturaleza de limitación del derecho de propiedad: es un derecho en cosa ajena limitativo de la propiedad.

En el caso del usufructo no se considera un supuesto de dominio desmembrado ya que al usufructuario sólo se le conceden las facultades de usar y percibir frutos que integran el normal contenido del derecho de dominio, y esto se da limitadamente. Reconocido como un derecho real sobre cosa ajena la naturaleza jurídica del derecho de usufructo viene caracterizada por las siguientes notas:

A. *Se trata de un derecho real sobre cosa ajena.* Esto significa que sobre la cosa recaen dos derechos, el de propiedad y el de usufructo como derecho en cosa de otro, siendo dos derechos

reales concurrentes en la misma cosa, el usufructo no es una parte del dominio, no hay una copropiedad entre nudo propietario y usufructuario.

Es un derecho real limitado que no concede un poder pleno sobre la cosa, sino un poder o señorío parcial sobre la misma; el derecho de propiedad queda así comprimido por el usufructo y cuando este se extingue, la propiedad recobra su poder pleno, consecuencia también del carácter del derecho real en cosa ajena.

B. *Recae sobre cosas ajenas, tanto muebles como inmuebles.*

C. *Está sometido a límites temporales.* Esto significa que es un derecho temporal, normalmente vitalicio, pues no cabe una separación permanente de la propiedad y de la facultad de aprovechamiento que tiene el usufructuario mientras existe el usufructo. Extinguido el usufructo, la nuda propiedad deviene propiedad plena.

Por otro lado en cuanto a la naturaleza jurídica de la locación de cosas se puede decir que a través de él se confiere un título de mero tenedor, porque el arrendatario no tiene el título de propietario al reconocer el dominio ajeno que posee el arrendador con respecto a las cosas que son objeto del contrato.

CAPÍTULO VI.-

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

En cuanto a las obligaciones que tiene el usufructuario es necesario hacer la distinción entre aquellas que posee antes de la constitución del usufructo, es decir, anteriores a entrar en posesión de la cosa usufructuada y las que surgen después de dicha constitución, tras la extinción del usufructo, con el cese de la posesión.

Obligaciones del usufructuario antes de entrar en el uso y goce de la cosa:

1. Inventario: El art. 2846 del C.C. expresa que *el usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, debe hacer inventario de los muebles y un estado de los inmuebles sujetos al usufructo, en presencia del propietario o su representante.* El inventario de los muebles consiste en una enumeración y descripción de cada una de ellos. Por otro lado debe contener la descripción del estado físico en que se encuentran, es decir que la finalidad del inventario es la determinación de la cosa dada en usufructo y para el usufructuario representa la constatación de lo que recibe y debe restituir. El usufructuario debe formar inventario de los bienes usufructuados, antes de tomar posesión de los mismos (artículo 491), pudiendo ser dispensado de esta obligación en el título constitutivo, si no resulta perjuicio para nadie.

2. Fianza: El art. 2851 prescribe que *el usufructuario antes de entrar en el uso de la cosa sujeta al usufructo, debe dar fianza de que gozará de ella y la conservará de conformidad a las leyes y que llenará cumplidamente todas las obligaciones que le son impuestas por este Código o por el título constitutivo del*

usufructo y que devolverá la cosa acabado el usufructo. Igualmente, debe prestar fianza, en garantía del cumplimiento y de las restantes obligaciones (artículo 491), que también pueden ser dispensadas si no resulta perjuicio para nadie (art.493) y que no es necesaria si el usufructo se ha constituido reservándose el vendedor o donante, o si es un usufructo (voluntario) de los padres sobre bienes de los hijos, o el legal del cónyuge viudo que no contraiga ulterior matrimonio.

Es decir que la fianza tiene por fin asegurar: 1) que el uso y goce de la cosa y su conservación se hagan conforme a las leyes, 2) la ejecución de todas las obligaciones impuestas al usufructuario, ya sea por la ley o por el acto constitutivo, y 3) la devolución de la cosa acabado el usufructo.

Si no se presta la fianza, se mantiene el usufructo, pero no entra el usufructuario en posesión de los bienes, si no que éstos quedan en administración o en depósito, recibiendo el usufructuario los intereses o productos de los mismos (art. 494).

Aunque el usufructuario puede solicitar judicialmente que, bajo caución juratoria, se le entreguen bienes necesarios para su uso y habitación e instrumentos necesarios para su trabajo (art. 495).

La fianza puede dispensarse y la propia ley realiza a dicha dispensa a ciertos usufructuarios de esta obligación (art. 2858 y 2859).

Obligaciones del usufructuario al momento de entrar en posesión de la cosa:

1. Cuidado de los bienes: El usufructuario debe cuidar la cosa o los bienes usufructuados, como un buen padre de familia, respondiendo, incluso, de la actuación de un tercero a quien le hubiera transmitido el aprovechamiento o el propio derecho de usufructo (art. 498).

2. Gozar la cosa conforme con su destino: El usufructuario tiene como obligación limitar su aprovechamiento y goce de la cosa dada en usufructo al destino que tenía en el momento en que se

constituyó el derecho. Hay que recordar, como ya lo expresé anteriormente, que además tiene la obligación de dejar a salvo la sustancia de la cosa (salva rerum substantia) y de usarla conforme a su destino.

3. Conservación y reparaciones: Debe el usufructuario hacer los gastos de conservación, mantenimiento y reparaciones ordinarias que necesiten las cosas usufructuadas (art. 500) y dar aviso al nudo propietario de la necesidad de reparaciones urgentes, las que son de cuenta de éste (art. 501). Todo esto tiene asidero en que, acabado el usufructo, se debe devolver la cosa a su dueño. Esta obligación que analice lleva también consigo el deber de custodia que se amplía a continuación en el siguiente apartado.

Con respecto a las reparaciones hay que hacer la salvedad de que la ley distingue entre reparaciones de conservación que son a cargo del usufructuario (art. 2.884) y reparaciones

extraordinarias, que son a cargo del propietario (art. 2.885 y su nota).

4. Custodia: Implica el deber del usufructuario de preservar la cosa de los ataques de los agentes naturales o de las usurpaciones o actos de terceros. Es decir, que esto se prevé, en el sentido de que debe poner en conocimiento del nudo propietario el acto de tercero que pueda lesionar el derecho de propiedad, respondiendo - caso de no hacerlo - de los daños y perjuicios causados (art. 511). Sin embargo el deber de custodia no incluye el de asegurar la cosa.

5. Pago de cargas, costas e intereses: El art. 2.894 pone a cargo del usufructuario la *obligación de satisfacer los impuestos públicos considerados como gravámenes a los frutos o como una deuda del goce de la casa y también las contribuciones directas impuestas sobre los bienes del usufructo*. De la misma manera el art. 2.895 que *el usufructuario está obligado a contribuir con el nudo propietario al pago de las cargas que durante el usufructo,*

hubiesen sido impuestas a la propiedad; y el art. 2896 agrega que el usufructuario está obligado a contribuir con el nudo propietario al pago de los gastos de cerramiento forzado de la propiedad y al deslinde de ella, siempre que sea ejecutado a solicitud de algún vecino y también a la apertura de calles y otros gastos semejantes. Es decir que el usufructuario debe pagar las cargas, impuestos sobre el uso de la cosa, no los que gravan la propiedad, costas de los procesos sobre el propio derecho de usufructo e intereses pagados por el propietario por las reparaciones extraordinarias e impuestos que le correspondían.

6. Restitución de la cosa: Como última obligación el usufructuario debe restituir la cosa dada en usufructo al término del mismo.

Obligaciones del nudo propietario:

En principio el nudo propietario tiene como obligación esencial permitir al usufructuario el uso y goce de la cosa, pero no a

hacerlo gozar de ella. Es decir que, la actitud es pasiva y no activa. Esta es la diferencia sustancial con el arrendamiento, en el cual el propietario asume la obligación de hacer gozar de la cosa al arrendatario.

1. Obligación de entregar la cosa: el art. 2.910 dispone que el nudo propietario está obligado a entregar al usufructuario el objeto gravado con el usufructo, con todos sus accesorios en el estado que se hallasen, aun cuando no puedan servir para el uso y goce propio de su destino.

Hay que tener en cuenta que los títulos de propiedad no son accesorios del derecho de disfrute, sino de la propiedad, más podrían ser necesarios al usufructuario en caso de acciones reales.

2. No cambiar el estado de las cosas: el nudo propietario no puede hacer nada que perjudique el goce del usufructo o restrinja el derecho del usufructuario. En este sentido el art. 2.912 establece que *el nudo propietario no puede, contra la*

voluntad del usufructuario, cambiar la forma de la cosa gravada de usufructo, ni levantar nuevas construcciones, ni extraer del fundo piedras, arenas, etc., sino para hacer reparaciones en él; ni destruir cosa alguna, ni remitir servidumbres activas; ni imponer servidumbres pasivas, sino con la cláusula de poder ponerse en ejercicio después de la extinción del usufructo. Pero puede adquirir servidumbres activas.

3. Garantía de evicción: esta garantía está prescripta en el art. 2.915 del C.C. el cual expresa que *cuando el usufructo es constituido por título oneroso, el nudo propietario debe garantizar al usufructuario el goce pacífico de sus derechos. Esta garantía es de la misma clase que la que debe el vendedor al comprador.*

En el caso de que el usufructo hubiera sido constituido a título gratuito, no se responde por la evicción; situación similar es la del usufructo gratuito de cosas fungibles que contempla la última parte del art. 2.915, en el cual tampoco hay evicción.

Con respecto a las obligaciones de las partes en la locación de cosas, hay que hacer la distinción entre obligaciones del locatario y del locador.

Obligaciones del locatario:

1. Usar y gozar de la cosa conforme a su destino: éste constituye el derecho esencial del locatario por el cual se tiene en mira al momento de contratar, pero es necesario tener en cuenta que no es un derecho absoluto ya que está sujeto a los límites razonables que se exigen al actuar con el debido diligenciamiento con el fin de no dañar la cosa ni perjudicar al locador. Es decir, se debe usar la cosa con cuidado de no dañarla, cuidándola como si fuera propia. Esta obligación incluye la prohibición de alterar el destino para el cual la cosa ha sido alquilada y no realizar un uso abusivo o deshonesto de ella.

2. Conservar la cosa en buen estado: hay que tener en cuenta que esta obligación se desprende de la expresada en el apartado anterior, es decir que del deber esencial que tiene el locatario

de cuidar la cosa como lo haría el propietario diligente, se desprende no sólo la obligación de no usarla abusivamente, así como también la de conservarla en buen estado; siendo de esta manera aspectos de un mismo deber.

El locatario debe responder frente al locador ya sea por daño o deterioro de la cosa, abandono de la misma, cambio de su destino, omisión de realización de las reparaciones locativas, etc.

3. Pagar los arrendamientos: como obligación esencial del locatario está la de pagar el alquiler o arrendamiento, siendo este el objetivo esencial que ha tenido el locador al contratar. Además el alquiler debe pagarse en los plazos convenidos en el contrato y, en su defecto, en la época admitida en los usos del lugar. La mora del locatario se produce por el sólo vencimiento del término, cuando éste ha sido fijado en el contrato. El alquiler debe pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio, en el domicilio del locatario.

4. Restituir la cosa: Al igual que en el usufructo, en la locación al finalizar el contrato, el locatario tiene la obligación de devolver la cosa al locador o a quien lo hubiere sucedido en sus derechos, fuere a título universal o singular.

CAPÍTULO VII.-

DERECHOS DE LAS PARTES:

Con respecto a los derechos que tienen cada una de las partes en la constitución del usufructo se pueden enumerar los siguientes:

Derechos del usufructuario:

1. Uso y goce de la cosa: el art. 2.863 del C.C. prescribe que el usufructuario puede usar y gozar de la cosa como el propietario mismo, pero hay que hacer la salvedad que este derecho no es absoluto ya que debe cuidar de no alterar la sustancia, es decir que no viole el principio del “Salva Rerum Substantia”, conforme lo estipula el art. 2.807 del C.C.

A su vez el art. 2.872 estipula que el usufructuario tiene derecho a servirse de las cosas que se gastan y deterioran lentamente con el uso al que están destinadas y sólo están obligados a devolverlas al extinguirse el usufructo en el estado en que se hallen, sólo si se deterioran o consumen por su culpa. Lo que se busca con este artículo es proteger el uso normal y regular de la cosa aunque de él resulte algún gasto o deterioro. Pero si de ese deterioro resultara un uso abusivo o negligente de la cosa, el usufructuario deberá pagar los daños y perjuicios.

Este derecho también incluye el goce de la posesión de la cosa, es decir el disfrute de la misma; así por ejemplo el usufructuario puede gozar de los frutos económicos, habitarla o servirse de ella.

En cuanto a las cosas que se gastan o deterioran lentamente se prevé que el usufructuario tiene el derecho a servirse de ellas y que sólo está obligado a devolverlas al extinguirse el usufructo

en el estado en que se hallen, salvo si se deterioran o consumen por su culpa.

Además de este derecho el usufructuario tiene facultades propiamente jurídicas como las siguientes:

2. Poder de administración: este es el derecho que tiene de administrar los bienes recibidos en usufructo, y es el correlato de la facultad de uso y goce de la cosa que expuse anteriormente.

Estas facultades de administración incluye las siguientes: derecho de enajenar los frutos y productos, ejercer servidumbres activas, dar en arriendo el usufructo, etc.

3. Facultades de disposición: En realidad el usufructuario tiene prohibidas las facultades de disposición sobre la cosa, no puede enajenarla ni gravarla; pero esta prohibición admite una excepción que es dar en anticresis el derecho de usufructo, que estará limitado a la duración del mismo.

4. Ejercer acciones: El usufructuario puede ejercer todas las acciones reales y personales necesarias para que no se vea perjudicado su derecho de usufructo, dentro de estas encontramos las posesorias que puede entablar contra los terceros y contra el nudo propietario. También puede ejercer las acciones petitorias, es decir la reivindicatoria y la negatoria.

Derechos del nudo propietario:

1. Disposición y ejercicio de acciones: el nudo propietario va a conservar todos aquellos derechos que sean compatibles con el uso y goce que se tuvo en mira al momento de constituir el usufructo, así está facultado para vender o enajenar la cosa ya que no se afecta de ninguna manera el usufructo que se traslada al nuevo propietario.

También podrá constituir sobre la cosa prendas o hipotecas pero con la única condición de que se podrán hacer efectivas una vez que finalice el usufructo.

Por último el nudo propietario tiene derecho a impedir que el usufructuario realice actos de goce que alteren la sustancia de la cosa o se desvíen del destino económico que se previó para la misma.

CAPÍTULO VIII.-

EXTINCIÓN DE LOS INSTITUTOS:

Extinción del usufructo:

El art. 2.918 enumera cuales son las causales de extinción del usufructo al prescribir que el mismo *se extingue por la revocación directa de su constitución, por la revocación del acto demandado por los acreedores del dueño del fundo, por la resolución de los derechos del constituyente del usufructo, y por las causas generales de extinción de los derechos reales.*

A continuación realizaré una breve explicación de cada una de las causales mencionadas ut- supra:

1. Nulidad del título constitutivo: el usufructo se extinguirá si el acto que le dio origen es nulo. El art. 2.919 del C.C. complementa esta idea diciendo que hay lugar a la revocación directa cuando el usufructuario (en realidad el código quiso decir propietario) del fundo ha dado el usufructo en pago de una deuda que en verdad no existía.

2. Revocación del usufructo: esta causal se produce cuando el usufructo ha sido constituido por testamento y contiene un cargo, el incumplimiento de éste por el legatario da lugar a la revocación del usufructo cuando el cargo haya sido la causa final de la disposición testamentaria.

3. Resolución de los derechos del constituyente: esto significa que si los derechos del constituyente han quedado sin efecto retroactivamente, es natural que caigan también todos los derechos que éste haya constituido. Queda a salvo la situación del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, que no se verá afectado ante la pérdida de los derechos del constituyente.

4. Cumplimiento de la condición resolutoria: a través de esta causal la ley expresa que el usufructo se extinguirá por el cumplimiento de la condición resolutoria impuesta en el título para la cesación de su derecho. Hay que tener en cuenta que el usufructuario hará suyos los frutos hasta que se demande la resolución de sus derechos.

5. Expiración del término y muerte del usufructuario: la causal de extinción por excelencia es el vencimiento del término por el cual fue constituido el usufructo. Más allá de las diversas opiniones doctrinarias, el usufructo comenzará a contarse desde el momento en que el usufructuario pudo entrar en el uso y goce de la cosa.

En el caso del usufructo constituido por testamento, se debe empezar a contar el término desde la muerte del testador. Si el usufructo es constituido por contrato, el plazo también debe empezar a contarse desde que el usufructuario pudo entrar en el goce de la cosa. En el caso de que fuera constituido a favor de

una persona jurídica, se extingue por la cesación de la existencia legal de esa persona.

6. No uso y usucapión: el derecho real de usufructo se extinguirá por el no uso por el término de diez años. Este término se aplica tanto para las cosas muebles como para las inmuebles; y el no uso tiene semejanza con la prescripción liberatoria.

También el usufructo se extinguirá por la usucapión ganada por un tercero respecto de la propiedad o del usufructo, ya que el usufructuario pierde su derecho a raíz de la adquisición hecha por un tercero.

7. Consolidación: esto se da en el caso en que las calidades de usufructuario y nudo propietario se reúnan en una misma persona y se de esta manera se extinga el usufructo; siendo ésta una forma de confusión. Así lo expresa el art. 2.928 del C.C. al prescribir que *el usufructo se extingue por la consolidación, es decir, por la reunión de la propiedad y del usufructo en la persona del usufructuario.*

Luego el codificador estableció a través del art. 2.929 que *el dominio de la cosa dada en usufructo será consolidado en la persona del nudo propietario por el fallecimiento del usufructuario, aunque no esté cumplida la condición o vencido el plazo a que fue subordinada la duración del usufructo; y por la extinción de la persona jurídica que adquirió el usufructo o por el vencimiento del plazo legal de veinte años fijado al usufructo de las personas jurídicas;* estableciendo de esta manera la consolidación que se puede dar en la persona del nudo propietario.

8. Enajenación o renuncia: el usufructo también se extingue por la venta o enajenación o cesión del mismo que puede realizar el usufructuario y de esta manera la relación jurídica continuará entre el propietario y el nuevo adquirente o nudo propietario. De la misma manera se extinguirá en el caso de la renuncia que realice el usufructuario del derecho que a través del usufructo le han otorgado.

9. Pérdida o deterioro de la cosa: tal y como lo prescribe el codificador en el art. 2.934 el usufructo se va a extinguir por la pérdida total de la cosa sucedida por caso fortuito cuando ella no fuese fungible. Para que ello suceda es requisito necesario que la pérdida de la cosa sea total y que se trate de cosas no fungibles, siempre que haya perecido por caso fortuito ya que en el caso de que haya culpa de un tercero el usufructuario tendrá derecho a las indemnizaciones correspondientes.

Si la pérdida fuese parcial el código establece que el usufructo continuará no sólo en lo que ella queda en su forma primitiva, sino también en los restos y accesorios.

Extinción de la locación de cosas:

En el Código Civil se realiza una enumeración taxativa de las causales de extinción de la locación de cosas dentro del art. 1.604 se mencionan las siguientes:

1. Término pactado: esta causal es la más común, ya que el contrato se dará por concluido cuando se produzca el

vencimiento del término por el cual se realizó. Así en las locaciones urbanas el plazo no podrá ser menor a los dos años y en las rurales no podrá ser inferior a los cinco años.

2. Plazo indeterminado: siempre que se respete el plazo mínimo de dos años para las locaciones urbanas y el de cinco años para las rurales, el contrato puede ser hecho por tiempo indeterminado, quedando facultadas las partes para ponerle término cuando lo deseen.

3. Pérdida de la cosa arrendada: otra de las causales de extinción será la pérdida de la cosa ya sea que se produzca por caso fortuito o por culpa de alguna de las partes, en este último caso el culpable deberá indemnizar los daños y perjuicios.

Entre los casos de fuerza mayor podemos mencionar el caso de la expropiación, que provoca la pérdida de la cosa.

4. Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino: el locatario tendrá la posibilidad de pedir la resolución del contrato en el caso de que por caso fortuito no pueda usar la cosa

conforme a su destino. Si dicha imposibilidad de usar la cosa tiene como origen el hecho de un tercero, el locatario también podrá optar por terminar con la locación.

5. Vicios redhibitorios: el locatario podrá optar entre rescindir el contrato o pedir una disminución en el precio del alquiler en el caso de que la cosa tenga vicios ocultos de la cosa, los cuales deben ser graves y que impidan el uso de la cosa.

6. Casos fortuitos: la locación concluirá por casos fortuitos que imposibiliten principiar o continuar los efectos del contrato, esta causal en realidad está incluida en las anteriores al hacer expresa mención de este caso.

7. Incumplimiento de las partes: el contrato de locación concluirá por el requerimiento de una de las partes al incurrir la otra en algún incumplimiento. Dicho incumplimiento puede darse por culpa del locatario, en los casos en que realice obras nocivas o cambie el destino de las cosas, abandono de la cosa arrendada, deterioro de la misma por culpa del locatario o de las

personas por las cuales él responde, si no se realizan las reparaciones locativas necesarias o las mejoras prometidas, si deja de pagar dos períodos consecutivos del alquiler, si se incurre en uso abusivo o deshonesto de la cosa y si en el caso de que esté prohibido el locatario subarrienda o cede la locación.

En la vereda opuesta, el locador incurre en incumplimiento si se negare a reducir el alquiler por la inutilización de la cosa por cierto tiempo debido a los trabajos que realice el propietario vecino en las paredes; lo mismo ocurre si se hicieren reparaciones en la cosa que fueran incómodas para el locatario o perjudiquen su uso; si perjudica el disfrute de la cosa por la realización de hechos personales, entre otros casos.

III.- COMPARACIÓN QUE REALIZA LA DOCTRINA

ENTRE LOS DOS INSTITUTOS.-

Hay que tener en cuenta que la diferencia entre la locación de cosas y el usufructo es más fina cuando el último es oneroso, porque tanto el usufructuario como el arrendatario tienen el uso

y goce de la cosa y deben pagar un precio en dinero, siendo estas las similitudes patentes que se pueden enumerar.

Según los clásicos la diferencia residiría en que uno es un derecho real y el otro es un derecho personal. Podríamos señalar algunas distinciones, tales como que la locación es esencialmente onerosa, el usufructo es esencialmente gratuito, aunque a veces es oneroso.

La locación se realiza sólo por contrato, en el usufructo se puede dar por contrato, por disposición de una voluntad, o cuando surge de la usucapión.

La locación no puede durar más de diez años, y en el caso de personas jurídicas hasta veinte años. El usufructo puede ser sin término, incluso hasta la muerte la muerte del usufructuario.

La locación es puramente consensual, salvo los inmuebles, mientras que el usufructo debe constituirse por escritura pública.

Finalmente hay que decir que la locación se transmite por causa de muerte, el usufructo no.

IV.-NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DEL

LOCATARIO: ¿ES PERSONAL O REAL?-

Nuestro Código afirma la naturaleza jurídica cuando analiza el derecho subjetivo que tiene el locatario al convenirse en la enajenación de una finca locada que el arrendamiento subsistirá durante el lapso convenido.

En el Derecho Romano la venta de una finca alquilada generaba la conclusión de la locación, lo que significaba que caía el derecho del locatario.

Por su parte, Velez sostuvo su postura, afirmando que el contrato comprende no sólo lo explícito sino también lo implícito.

Cuando se adquiere un inmueble arrendado y se contrae la obligación de respetarlo hasta que exista una causa para

desalojar al locatario hay un concierto implícito de mantenerlo en el uso y goce de la cosa, ejemplificando de esta manera claramente cual es idea que sostiene nuestro codificador.

En el caso de retroventa, que es la cláusula por la cual el vendedor puede recuperar la cosa vendida entregada al comprador, caen los derechos constituidos como la hipoteca o la servidumbre si se ejecuta la cláusula y en cambio no cae la locación porque hay un derecho personal, constituido a favor del locatario.

En el Tratado de Borda se enumeran claramente cuáles son las teorías que se desarrollan sobre la distinción en análisis que a continuación transcribiré:

a) *“La teoría clásica, basada en la tradición romanista, sostiene que se trata de un derecho personal; lo demostraría el artículo 1515, que impone al locador la obligación de mantener al locatario en el goce pacífico de la cosa, obligación que no tiene el usufructuario, que puede defenderse directamente por medio*

*de las acciones que la ley pone a su disposición; esto significa que el locatario no goza de la cosa directamente sino que es el locador quien le hace gozar de ella. Por lo demás, si el derecho del locatario fuera real, habría que admitir las siguientes consecuencias: 1) las acciones existentes a su favor tendría esa naturaleza y deberían deducirse ante el juez donde está situado el inmueble o, si fuera un mueble, ante el juez del lugar en que se encuentre la cosa o del domicilio del demandado; en tanto que siendo personales, las acciones deben ser deducidas en el lugar del cumplimiento de la obligación, o en el lugar del domicilio del demandado o en el lugar del contrato. 2) Si el derecho del arrendatario es real, la cosa juzgada entre el arrendador y un tercero no le perjudica; en tanto que producirá efectos respecto de él si se trata de un derecho personal, ya que es un causahabiente del arrendador”.*¹

b) En contraposición a la teoría clásica arriba expuesta, la nota

1.- GUILLERMO A. BORDA “Tratado de Derecho Civil, Contratos I”, Editorial PERROT, 5º edición actualizada, pág. 497.-

del artículo 1498 del C.C. reproduce la cita de Troplong (francés) quien concluye que el derecho del locatario afecta la cosa, porque existe contra esa cosa y no contra la persona.

Troplong sostuvo una idea que hoy se va abriendo paso en la doctrina: el derecho del arrendatario es de carácter real, porque afecta la cosa, ya que existe contra ella y no contra la persona.

Dicho doctrinario se fundó sobre todo en el texto del artículo 1743 del Código Napoleón (cuyo equivalente en nuestro Código es el art. 1498), según el cual el contrato de locación subsiste en caso de venta de la propiedad. La circunstancia de que dicho contrato crea una situación que debe ser respetada por el adquirente, ajeno al contrato de locación, probaría que no se trata de un derecho personal que sólo puede hacerse valer ante el locador. *“Todavía puede agregarse otro argumento poderoso: el locatario tiene a su disposición las acciones posesorias contra cualquier tercero que perturbe su posesión (art. 2469, ref. por ley 17.711). Si su derecho fuera solamente personal, si el goce de la*

*cosa sólo la tuviera él por acción del locador, es evidente que en caso de perturbación por un tercero, él debería dirigirse al dueño para exigirle que éste lo defienda, pero la ley le concede una acción directa fundada en su posesión”.*²

Resume que el adquirente de un inmueble está obligado a respetar la locación y no puede ser un derecho personal, porque nada ha contratado al respecto y nada ha prometido por lo que es un derecho real que afecta a la cosa que ha adquirido, es decir que existe sobre la cosa un derecho a favor del locatario.

c) Borda también desarrolla la teoría de Planiol y Ripert, quienes sostienen que *“el derecho del arrendatario es uno de esos derechos cuyo actual contenido ha dislocado los perfiles clásicos de la división entre derechos reales y personales. Estas categorías se distinguen sobre todo por su grado de oponibilidad. Entre los derechos reales, oponibles a todos, y los*

2.- GUILLERMO A. BORDA *“Tratado de Derecho Civil, Contratos I”*, Editorial PERROT, 5° edición actualizada, pág. 498.-

personales, sólo oponibles al deudor, hay otros que son oponibles no sólo al deudor sino también a un grupo determinado de personas: tal es el derecho del arrendatario.

Parece indudable que les asiste razón a estos autores cuando sostienen que estamos en presencia de una categoría jurídica intermedia, si bien es notoria la tendencia actual a acentuar el carácter real del derecho del locatario. La teoría que sigue viendo en él un derecho personal, se sustenta sobre todo en la tradición histórica”.³

Esta idea sobre todo tiene asidero en la tradición romanista en donde el arrendatario se encontraba en segundo plano, ya que importaban más los derechos del propietario, el cual estaba facultado para rescindir el contrato en cualquier momento y en el caso de que el nuevo adquirente no quisiera respetar la locación podía exigir el desalojo del locatario aunque no hubiera concluido el término pactado.

3.- GUILLERMO A. BORDA “Tratado de Derecho Civil, Contratos I”, Editorial PERROT, 5° edición actualizada, pág. 499.-

A lo largo del tiempo y con el desarrollo del derecho moderno vemos que esta concepción resulta obsoleta, sobre todo por el perfeccionamiento de un sistema jurídico garantista de los derechos del locatario o inquilino.

“No es temerario, dice Josserand, pronosticar la condena a corto plazo del criterio tradicional que siguiendo la tradición romanista, ve en el derecho del locatario un derecho personal; y agrega que la situación del arrendatario se fortifica incesantemente a expensas de la del propietario que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prórrogas, protegidos, contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorable a los deudores, a los que son más en número, los inquilinos tienen tendencia a considerarse como en su casa en la casa o propiedad ajenas y ; comportarse como titulares de un jus in re, de un derecho en la cosa. El fenómeno, así presentado, puede aparecer sólo como una deformación demagógica e infortunada del derecho clásico; pero prescindiendo de lo abusivo que ha habido en esta intervención

*legislativa, lo cierto es que en el fondo de ella subyace un concepto fecundo: los derechos del locatario no son ya protegidos por la ley sólo como derecho crediticio respecto de un deudor, sino que se tiende a proteger la vivienda; se tiene en cuenta no sólo la relación contractual, sino también la relación directa del locatario con la cosa. En suma, el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real”.*⁴

d) Por otro lado, sintetizando las doctrinas anteriores algunos doctrinarios sostienen una posición mixta la cual afirma que el derecho será considerado real siempre y cuando el contrato de locación se encuentre inscripto en los Registros Públicos, caso contrario el contrato en cuestión, seguirá calificándose como de carácter personal.

4.- GUILLERMO A. BORDA “Tratado de Derecho Civil, Contratos I”, Editorial PERROT, 5° edición actualizada, pág. 501.-

V.- CONCLUSIÓN

Analizando y comparando cada uno de los aspectos del usufructo y de la locación de cosas, he llegado a la conclusión de que en sí son institutos iguales en cuanto a que en ambos hay un uso y goce de las cosas, pero la diferencia está en el precio o alquiler que debe pagar el locatario al locador, situación que si bien se da en el usufructo oneroso no llega a tener la envergadura o importancia que tiene en el primero. Ahora bien, después de leer detenidamente las opiniones que la doctrina ha formado a lo largo del tiempo, llegar a una conclusión única y que globalice las distintas concepciones, parece una tarea difícil de concretar, sin embargo creo que el derecho que tiene el locatario si bien es personal, posee varias aristas que lo acercan mucho al usufructo, ya que resulta indudable que lo importante es la cosa, sobre todo si tenemos en cuenta el caso de la enajenación de la bien locado y la obligación del nuevo adquirente de respetar el contrato de locación constituido sobre el bien en cuestión. De esta manera, dicho aspecto se

transforma en un impedimento o limitación para el propietario al no poder disponer libremente del bien, situación típica y característica del derecho real de usufructo.

VI.- BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA

- **“CURSO DE DERECHOS REALES”**: Marina Mariani de Vidal;
tomo 3, 6° Ed. Actualizada de 2.003, editorial Zavalía.-
- **“TRATADO DE DERECHO CIVIL” Contratos I**: Guillermo Borda, quinta edición actualizada; Editorial Perrot.-
- **“TRATADO DE DERECHO CIVIL” Derechos reales, tomo II**:
Guillermo Borda, 5° Edición actualizada de 2.008, Editorial La Ley.-