

DR 19 22

Seguidamente pueden escuchar Derecho Civil 3. El profesor don Francisco Javier Pérez Agámez desarrolla el tema El Usufructo. En la exposición de este tema hablaremos primero del concepto, naturaleza y objeto del usufructo, pasando después a su régimen jurídico, modos de constitución, transmisibilidad y grababilidad, para acabar, tras una breve referencia a su duración, con las causas de extinción. Con cierta frecuencia hemos oído decir en nuestra vida cotidiana cosas como estas.

Juan ha dejado en usufructo a su viuda su casa de Madrid, o Pedro es usufructuario de una renta, y sabemos que ello no significa que la viuda de Juan sea dueña de la casa, ni que Pedro sea el titular de las rentas que percibe. Ello nos ha dado una primera idea de aproximación para comprender que el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia. Así define el usufructo el Código Civil en su artículo 467.

La naturaleza del usufructo es la de un derecho real. Es un derecho real sobre una cosa de otra persona. El poder del usufructuario no es una parte del dominio de la cosa.

El dominio, en los ejemplos que hemos expuesto, corresponde a los herederos de Juan o al amigo de Pedro, que ha acordado con él por las razones que sea, que perciba dichas rentas. El usufructuario está autorizado a poseer, posesión y no propiedad, la cosa o derecho objeto de usufructo, y hace suyos los frutos que produzca, pero debe conservarla sin alteración y no puede enajenar ni grabar la cosa. El propietario se queda vacío del goce y disfrute de la cosa.

Por eso se le llama nudo propietario. Lo hasta ahora dicho sobre los poderes del usufructuario y sus límites es lo que ocurre normalmente, pero el propio artículo 467 dice que el título constitutivo o la ley pueden autorizar otra cosa. En estos casos, el usufructuario tendrá mayores o menores poderes de los que hemos visto.

Los casos en que las diferencias las establece la ley, da lugar a que a esos usufructos se les denomine usufructos especiales. Los casos en que son los interesados los que hacen que el usufructo no coincida exactamente con el prototipo legal, se dan en virtud del principio de autonomía de la voluntad. No hay que confundir el derecho real de usufructo con el derecho real de servidumbre, aquel es de carácter temporal mientras que ésta es permanente.

El usufructo sustrae al propietario la totalidad del derecho de disfrute y la servidumbre sólo limita la propiedad en un aspecto determinado y parcial. ¿Sobre qué bienes puede recaer el usufructo? El usufructo puede recaer sobre cosas, la casa de Madrid por ejemplo, y también sobre derechos, el usufructo de rentas o cualquier otro derecho de contenido patrimonial. El artículo 469 prevé incluso que esos usufructos se puedan referir a la totalidad de los frutos de la cosa o sólo a parte de ellos.

Hasta ahora hemos hablado del concepto del usufructo, de su naturaleza jurídica, definiéndolo como un derecho real limitativo del dominio y de su objeto, cosas o derechos usufructuables.

Por otra parte, es aspecto fundamental en el estudio del derecho real de usufructo el del análisis del régimen jurídico de esta institución, es decir, conocer cuáles son los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario. Ahora vamos a profundizar teniendo en cuenta que hacemos referencia al usufructo normal o prototipo previsto en el código.

Obligaciones del usufructuario, las obligaciones de éste se materializan en tres momentos distintos de su relación con el bien objeto de usufructo, antes de entrar en posesión del bien, obligaciones durante la posesión del bien y obligaciones posteriores a la cesación del usufructo. Antes de entrar en posesión de los bienes son obligaciones del usufructuario el hacer inventario y el prestar garantía. El inventario ha de ser de todos los bienes haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles según dispone el artículo 491.

Este mismo artículo le obliga a prestar fianza comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan. El término fianza se ha de tomar aquí en un sentido amplio que incluye todos los contratos de garantía. Estas obligaciones pueden quedar ineficaces por dispensa al usufructuario siempre que no se derive perjuicio para nadie.

Durante la posesión de los bienes el usufructuario está obligado primero a cuidar de ellos con la buen padre de familia, artículo 497. Segundo, hacer los gastos de conservación, mantenimiento y reparaciones ordinarias que los bienes necesiten pudiendo realizarlas en su defecto el propietario con derecho de repetición contra el usufructuario. Tercero, poner en conocimiento del propietario la necesidad de reparaciones urgentes que sean de cuenta de éste y cualquier acto de un tercero de que tenga noticia que sea capaz de lesionar el derecho de propiedad.

Cuarto, pagar mientras dure el usufructo las cargas e impuestos que graben la cosa, así como los gastos a que se refieren los artículos 502 y 505 del Código Civil. Como vemos las obligaciones de que disfruta el usufructuario son amplias y no sólo se manifiestan durante la vigencia del usufructo sino que incluso una vez finalizado éste deberá devolver la cosa usufructuada. El propietario podrá reclamar si se le devolvió deteriorada o menoscavada salvo que ello se deba a un uso normal de la cosa.

En segundo lugar y en lo que hace referencia a las obligaciones del propietario hay que hacer notar que son de su cargo las reparaciones extraordinarias que la cosa necesite ya que deberá pagar las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre la cosa. Es principio que inspira la situación jurídica del dueño que no debe sufrir más pérdidas que la de sustraérsele el disfrute de la cosa pues los gastos de cualquier tipo que haya de soportar por razón de ella devengan interés que deberá satisfacer el usufructuario mientras que no recupere el dueño aquel disfrute. Por otra parte el propietario debe respetar como un tercero más el usufructo y no intrometerse en los derechos al uso y disfrute del usufructuario.

Visto el contenido jurídico de esta institución cabe preguntarse estas son las reglas aplicables pero ¿cómo se ha creado esta situación? ¿Cómo se ha constituido el usufructo? El artículo 468 nos da la respuesta a cuáles son los diversos modos de constitución. El usufructo se constituye

por la ley, la voluntad de los particulares manifiesta en actos entre vivos o en última voluntad y por prescripción. Así pues caben usufructos voluntarios, intervivos o mortis causa y usufructos basados en hechos no negociales y que conocemos con el nombre de legales por ejemplo el usufructo del padre sobre los bienes del hijo que esté bajo su patria potestad.

En la práctica la mayor parte de los usufructos voluntarios se constituyen por disposición testamentaria. Vamos a analizar ahora brevemente la transmisibilidad y gravabilidad del usufructo. En cuanto a la transmisibilidad hay que hacer notar que algunos derechos modernos rechazan la alienabilidad del derecho de usufructo.

Conciben a éste como inseparable de su titular que no puede trasladarlo a otra persona aunque puede transferir su uso o ejercicio. ¿Y nuestro derecho qué posición adopta? La de estimar que salvo disposición contraria de los interesados el derecho de usufructo dentro de los límites de su duración es enajenable intervivos y disponible mortis causa. Así se desprende del artículo 480 podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo aunque sea a título gratuito pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo salvo el arrendamiento de las fincas rústicas el cual se considera subsistente durante el año agrícola.

En este artículo se consagra como se ve la alienabilidad intervivos asimismo cabe concebir la mortis causa. ¿Puede el usufructo grabarse por el usufructuario? Es lógico pensar en principio que quien puede lo más puede lo menos si el usufructuario puede vender su derecho e incluso dejarlo en herencia con más razón podrá celebrar sobre ese derecho de usufructo actos y contratos obligacionales por ejemplo arrendarlo e incluso grabarlo con hipoteca. Este último caso lo prevé expresamente la ley hipotecaria en su artículo 171 y en el 182.

Bien hasta aquí queda visto en un segundo bloque lo referente a constitución voluntaria o legal transmisibilidad y grababilidad del usufructo en lo que hace referencia a la duración ya quedó apuntado el carácter de temporalidad del usufructo al diferenciarlo de la servidumbre si el usufructo se establece a favor de una persona física normalmente dura lo que la vida de ésta es decir el usufructo es vitalicio la muerte del usufructuario es la primera causa de extinción del usufructo ahora bien cabe que el usufructo se haya establecido a favor de varias personas físicas en alguna de las siguientes circunstancias que el usufructuario se haya constituido perdón que el usufructo se haya constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución en cuyo caso no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobrevivir y que dichas personas físicas no vivas no vivan todas aún al momento de constituirse el usufructo entonces pueden ser usufructuarios simultáneos o sucesivos todos los que en aquel momento vivan quedando en sustitución fideicomisaria el derecho de usufructo respecto a los que aún no viva véase el artículo 781 para terminar esta exposición general sobre el tema del usufructo vamos a hacer referencia al contenido del artículo 513 artículo este fundamental en lo que se refiere a la extinción el artículo 513 establece las causas generales de extinción además puede haber otras aplicables a algunos usufructos en particular previstos en cada caso por la ley o por la voluntad de los interesados la muerte del usufructuario prevista en el artículo 513 primero

como ya hemos visto es lógica causa de extinción en los usufructos vitalicios si los usufructuarios una persona jurídica acabará aquel por extinción de su personalidad de las demás causas del artículo 513 cabe destacar la renuncia del usufructuario y la resolución del derecho del constituyente la renuncia del usufructo del usufructo lógicamente deberá realizarse dentro de los límites en que pueden renunciarse a los derechos no estará además repasar y saber localizar estas limitaciones en el título preliminar del código civil el apartado sexto cita como causa de extinción la resolución del derecho del constituyente con un ejemplo entenderemos claramente lo que significa esta frase si jose constituye un censo en fitéutico con antonio es decir cede a antonio el dominio útil de la finca reservándose el directo faculta en principio a que antonio establezca un usufructo a favor de javier ese usufructo se extinguirá el día que jose recupere la finca es decir se habrá resuelto el derecho de antonio que constituyó el usufructo porque ya no es en fitéutico bien con esta exposición final hemos analizado de forma general la institución del usufructo la lectura de manuales y del propio código darán una visión más completa del tema en resumen de los puestos podemos decir primero que para el estudio del usufructo hemos de partir siempre del usufructo prototipo que nos presenta el código civil para sobre él ir construyendo los usufructos especiales y las variantes que se nos puedan presentar segundo que el usufructo es esencialmente temporal generalmente vitalicio tercero que el nudo propietario queda desnudo es decir sin prerrogativas pero que en ningún caso puede quedarse perjudicado estas tres ideas han de quedarnos claras para caracterizar esta institución