

DR 19 23

El profesor don Antonio Hernández Gil Álvarez Cienfuegos desarrolla una lección sobre el usufructo sucesivo y la extinción del arrendamiento rústico. Hoy el guión va a consistir en el comentario de una sentencia, la sentencia de 26 de abril de 1954, que trata, como reza el título, el tema de la extinción del arrendamiento rústico en los usufructos sucesivos. La sentencia fue dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ya que a esta sala corresponde el conocimiento de los recursos de revisión en materia de arrendamientos rústicos.

El caso suscitado puede plantearse como sigue. A constituye a favor de sus hermanos un usufructo sucesivo sobre finca rústica, de modo que al fallecer el primero de los hermanos fuera el usufructuario el siguiente y así para los demás. El primer hermano, que podemos llamar B, ostentando el usufructo sobre la finca en cuestión, la arrienda a un extraño, C. B fallece y su siguiente hermano, D, a quien corresponde entonces el usufructo, puesto que es sucesivo, lo enajena a un tercero, E. Ese tercero, E, titular, pues, del derecho de usufructo, formula demanda de desahucio contra C, el arrendatario, por entender que el fallecimiento de B, primero usufructuario, ha extinguido el usufructo como el derecho vitalicio que es.

Aunque el siguiente hermano, D, debiera devenir usufructuario después de B, D sería realmente titular de un nuevo usufructo distinto de lo que ostentó B, el hermano anterior. El caso gravita sobre tres cuestiones fundamentales. Primera, la enajenación del usufructo y la supervivencia del arrendamiento rústico.

Respecto de ella, y atendiendo a la legislación de arrendamientos rústicos, cabe decir que del mismo modo que la transmisión de la propiedad no produce la resolución del arrendamiento concertado por el propietario, tampoco la transmisión del usufructo debe significar la resolución del arrendamiento realizado en su virtud, ya que el usufructo no es sino una parte de la propiedad, justamente aquella que permite, al tener por objeto el disfruto y aprovechamiento de la cosa, celebrar el contrato de arrendamiento. Segunda, la extinción del usufructo significa la resolución del contrato de arrendamiento rústico. Pero, y esta es la tercera cuestión que intentaremos desarrollar, ¿el fallecimiento del usufructuario produce verdaderamente la extinción del usufructo? El problema puede plantearse en los siguientes términos.

O el usufructo Db se extingue con su muerte y se constituye entonces automáticamente un nuevo usufructo a favor del siguiente hermano D, como pretende E. O el usufructo Db no se extingue con su muerte por tratarse de un mismo usufructo para todos los hermanos que serán sucesivamente sus titulares. Habría un cambio de titularidad pero no de usufructo. El artículo 513 del Código Civil establece genéricamente que el usufructo se extinguirá, entre otras causas, por la muerte del usufructuario.

Pero, ¿tiene esta regla aplicación cuando se trata de un usufructo sucesivo previsto en el artículo 469 como el que se da en el presente caso? Solamente un artículo en el Código Civil

parece aportar expresamente un criterio de solución. Es el 521 al disponer que el usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere. La sentencia de 26 de abril de 1954 en buena medida convierte el problema de la extinción del usufructo en un problema de interpretación y aplicación de este precepto.

De su literalidad, de la literalidad del precepto, parece deducirse que la muerte de uno de los usufructuarios, tales como B, no extingue el usufructo, sino que para que esta extinción se produzca es preciso que fallezcan todos los usufructuarios, en este caso todos los hermanos de B favorecidos con la misma institución. El usufructo sería único para todos, no habrá más que cambios sucesivos de titularidad, de ahí que no se extinguiera. Sin embargo, la sentencia que comentamos estima que la muerte del primero usufructuario, B, supone la extinción del usufructo, independientemente de que se constituya inmediatamente un nuevo usufructo el que sería titular B. Sus argumentos pueden ordenarse de la siguiente forma.

Entiende la sentencia que no obstante la literalidad del texto del artículo 521, de éste se infiere la constitución sucesiva de distintos y nuevos usufructos a cada fallecimiento del titular anterior, y no la transmisión de un único usufructo que sólo se extinguiría con el fallecimiento del último. Para justificar esta interpretación se aduce que cuando el artículo 521 habla de extinción del usufructo, se refiere a la extinción para el nudo propietario, como se desprendería del artículo siguiente, el 522, que dispone que terminado el usufructo se entregará al propietario la cosa usufructuada. Es obvio que la extinción del usufructo a la muerte de cada titular y la constitución inmediata de nuevos usufructos a favor de quien deban seguir en la condición de usufructuarios no supone en ningún caso la entrega al propietario de la cosa usufructuada y que ésta sólo procederá cuando fallezca el último usufructuario sustituido.

Entendido de esta forma, el artículo 521, su afirmación de que el usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviva, no será cuando menos obstáculo para la tesis de la sentencia, dejando libre el camino para atender al precepto genérico del carácter vitalicio del usufructo plasmado en el artículo 513, al establecer éste que el usufructo se extinguirá por la muerte del usufructuario. Por consiguiente, el usufructo que ostentaba B se ha extinguido su fallecimiento produciendo la resolución del contrato de arrendamiento que otorgó. Además, según la sentencia, sería contrario a la voluntad del constituyente cuya importancia consagra el artículo 467 que los usufructos sucesivos pudieran quedar grabados por los convenios pactados por anteriores titulares en forma no prevista ni deseada por él.

Claro, que esto es como decir no que el arrendamiento puede resolverse porque el usufructo se extingue, sino que para que el arrendamiento pueda resolverse, el usufructo ha de entenderse extinguido. Finalmente, de entre las razones aducidas por la sentencia para justificar la extinción del arrendamiento, hay que destacar la mención del artículo 3º, penúltimo párrafo y infine de la ley de 15 de marzo de 1935 que prohíbe que los actos que realice el arrendador puedan tener más trascendencia que los de su propio derecho. La supervivencia

del arrendamiento a la muerte del arrendador que contrató en virtud de su condición de usufructuario significaría contravenir el indicado precepto que tiene hoy su correspondencia en el artículo 3º, número 2º del Reglamento de 1959 que afirma, en todo caso, el arrendador deberá hallarse en la posesión jurídica de la finca a título de propietario, usufructuario o cualquier otro que le faculte para disponer del disfrute de la misma dentro de los límites de su propio derecho.

La contravención se produciría tanto si el usufructo se extingue como si se entiende que se desplaza al siguiente instituido ya que lo relevante no sería la estimación objetiva del mismo sino su extinción para el arrendador, lo que en todo caso acontece. Aún respetando el conjunto de la argumentación de la sentencia comentada y el sentido de la resolución, es posible hacer algunas observaciones sobre las cuestiones en ella tratadas. Otra sentencia, de 2 de junio de 1952, de la Sala de la Civil estima que el usufructo es un derecho eminentemente personal extingible por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del Código Civil el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas.

Su criterio no es, pues, coincidente con el de la sentencia que comentamos. Además, el artículo 521, tantas veces invocado, es dudoso que se refiera a un supuesto como el que nos ocupa, más bien parece aludir a la constitución simultánea del usufructo en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, aunque expresamente no lo diga así. En tal caso, dicho precepto no podría tener dos interpretaciones, una según la cual significaría que la muerte de uno de los usufructuarios no extingue el usufructo para los demás, aunque el derecho concreto de que era titular del usufructuario fallecido se refunda en la nueva propiedad, precisándose de esta forma el alcance del artículo 513.

Y otra, por la que se sostendría que tampoco el derecho de usufructo del que era titular del usufructuario fallecido se extingue, sino que pasaría a los restantes usufructuarios, confiriéndose por tanto a estos instituidos simultáneamente una especie de derecho de crecer. Si el artículo 521 se aplicara también a supuestos de usufructo sucesivo y no ya de usufructo simultáneo, sucedería lo siguiente. Primero, que si se entiende literalmente, representaría algo totalmente distinto de lo que habría representado para el usufructo plural y simultáneo, al negar que hubiera una constitución sucesiva de nuevos derechos de usufructo a cada fallecimiento de uno de los instituidos y afirmar que solamente se produciría un desplazamiento de la titularidad, cuestión, como decimos, totalmente distinta a la que vendría a resolver el mismo artículo referido al usufructo simultáneo.

Segundo, que si se estima, como hace la sentencia, que el artículo 521 referido al usufructo sucesivo no resuelve la anterior cuestión, considerándose la extinción a que alude como extinción para el propietario, entonces tal precepto no diría nada. Sería absolutamente obvio, referido a este supuesto, la extinción del usufructo a la muerte del último usufructuario sustituido sucesivamente, sería la consecuencia absolutamente inmediata y natural del propio carácter sucesivo de la institución. Si no hay nadie que suceda al último usufructuario porque la institución necesariamente es limitada, el usufructo se extinguirá inexorablemente.

Dado que no es admisible que un precepto tenga contenidos radicalmente distintos, aunque no sean contrapuestos, según el supuesto al que se apliquen, ni tampoco que no diga absolutamente nada, sobre todo cuando estas dos circunstancias pueden evitarse, limitando el alcance del mismo, vamos a la clase de supuestos, parece lícito concluir que el artículo 521 del Código Civil contempla únicamente la institución simultánea del usufructo a favor de varias personas vivas al tiempo de su constitución. Por último, es cierto que la legislación sobre arrendamientos rústicos mantiene que el arrendador sólo puede contratar dentro de los límites de su propio derecho, precepto este que es correlativo del que dispone la extinción del arrendamiento por la resolución del derecho del arrendador. Sin embargo, esta razón de la extinción del arrendamiento que es independiente de que se considere extinguido el usufructo o simplemente desplazada a su titularidad porque a lo que atiende es a la extinción del derecho para el arrendador se ve en cierta forma debilitada si consideramos que la propia legislación de arrendamientos rústicos excepciona el principio en que se apoya y lo hace además en el supuesto más relevante.

La transmisión de la propiedad, por sí sola, no significa la extinción del arrendamiento rústico. Así lo decía el artículo 9 de la ley de 23 de julio de 1942 y así lo dice el artículo 27 del reglamento de 1959. Luego, si la transmisión de la propiedad no produce la resolución del arrendamiento, tampoco la producirá la transmisión del usufructo que no deja de ser más que una parte de la plena propiedad.

Este argumento de la sentencia de 1954 no podría operar ya con independencia de que el usufructo se considerara o no extinguido al fallecimiento de cada titular. No obstante, dos apreciaciones finales pueden establecer su viabilidad. Primera, el hecho de que la extinción del usufructo suponga la del arrendamiento rústico concertado en su virtud puede significar que el principio considerado por la sentencia no deba ser excepcionado cuando se trate del usufructo.

Su carácter limitado frente al más absoluto de la propiedad vendría a dificultar la supervivencia a la titularidad del usufructuario de los actos que éste realizara como tal. Y segunda, el desplazamiento en la titularidad del usufructo no equivale a la transmisión del usufructo. El usufructuario que fallece no es transmitente del derecho en cuanto que no causa el desplazamiento de la titularidad.

Tal desplazamiento está sujeto a la voluntad de quien constituyó el usufructo. Ello dificultaría igualmente la subrogación del nuevo usufructuario en las obligaciones asumidas por el anterior titular y vendría ahora sí en apoyo también del criterio mantenido por la sentencia que hemos comentado. En Derecho Civil 3 han escuchado a don Antonio Hernández Gil Álvarez Cienfuegos que les ha hablado del usufructo sucesivo y la extinción del arrendamiento rústico.