**DERECHO CIVIL**

**TEMA 33**

**CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.** **USUFRUCTOS ESPECIALES. DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.**

**CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.**

**Constitución del usufructo.**

Dispone el artículo 468 del Código Civil de 24 de julio de 1889 que “el usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción”.

Respecto de estos modos de adquisición del usufructo hay que destacar lo siguiente:

1. El único usufructo legal que contempla actualmente el Código Civil es el vitalicio que corresponde al cónyuge viudo en concepto de legítima.
2. En cuanto al usufructo voluntario, que puede constituirse por acto *inter vivos* o *mortis causa*, a título oneroso o gratuito, el artículo 469 del Código Civil dispone que “podrá constituirse el usufructo en todo o en parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición. También puede constituirse sobre un derecho, siempre que no sea personalísimo o intransmisible”.
3. En cuanto a la adquisición por usucapión, rigen las reglas y plazos generales de la misma, ya que el Código Civil no prevé disposición especial alguna.

**Extinción del usufructo.**

Dispone el artículo 513 del Código Civil que “el usufructo se extingue:

1º. Por muerte del usufructuario.

2º. Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.

3º. Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.

4º. Por la renuncia del usufructuario.

5º. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.

6º. Por la resolución del derecho del constituyente.

7º. Por prescripción”.

Sobre estas causas de extinción hay que hacer las siguientes precisiones:

1. Respecto de la muerte del usufructuario, el artículo 521 del Código Civil establece 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”.
2. Respecto del usufructo a término, el artículo 515 del Código Civil, con objeto de garantizar la temporalidad esencial del usufructo, establece que los usufructos en favor de persona jurídica no podrán constituirse por más de treinta años, pero la extinción anterior al término de la personalidad jurídica comporta la simultánea extinción del usufructo.

Además, el artículo 516 establece que “el usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona”.

1. Respecto de la pérdida de la cosa usufructuada, el artículo 514 dispone que “si la cosa dada en usufructo se perdiera sólo en parte, continuará este derecho en la parte restante”.

Además, los artículos 517 y 518 prevén el caso del edificio usufructuado que estuviera asegurado, disponiendo que:

1. Si el seguro lo hubiera tomado el propietario, éste percibe la indemnización del asegurador, y el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales mientras el propietario no reconstruya el edificio, y a los intereses del valor del suelo y de los materiales en caso de que el propietario lo reconstruya.
2. Si el usufructuario hubiera concurrido con el propietario al seguro, el usufructo continuará en el edificio reconstruido si el propietario decidiera su construcción, o percibirá los intereses del precio del seguro en caso contrario.
3. Si el seguro hubiera sido tomado por el usufructuario, éste recibe por entero el precio del seguro, pero con obligación de invertirlo en la reconstrucción del edificio.
4. El artículo 8 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 prevé que la cosa expropiada se adquiere libre de cargas, por lo que la expropiación extingue el usufructo, si bien como excepción podrá conservarse el usufructo que resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse a la cosa expropiada y existiera acuerdo entre beneficiario y usufructuario.

En caso de expropiación, conforme al artículo 519 el propietario percibirá la indemnización, pero está obligado a subrogar al usufructuario en el disfrute de otra cosa de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonarle el interés legal del importe de la indemnización por el tiempo que deba durar el usufructo.

No obstante, esta previsión se entiende sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponder al usufructuario por la privación singular de su derecho.

1. Como efecto común a todas las causas de extinción, el artículo 522 del Código Civil dispone que “terminado el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega se cancelará la fianza o hipoteca”.

**USUFRUCTOS ESPECIALES.**

Los usufructos especiales son aquéllos que presentan características singulares que requieren normas particulares, distintas de las comunes, pudiendo señalarse los siguientes:

1. El usufructo de minas, distinguiendo los artículos 476 y 477 del Código Civil dos situaciones:
2. Si el usufructo es voluntario “no corresponden al usufructuario de un predio en que existen minas los productos de las denunciadas, concedidas o que se hallen en laboreo al principiar el usufructo, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo de éste, o que sea universal. Podrá, sin embargo, el usufructuario extraer piedras, cal y yeso de las canteras para reparaciones u obras que estuviese obligado a hacer o que fueren necesarias”.
3. Si el usufructo es legal “podrá el usufructuario explotar las minas denunciadas, concedidas o en laboreo, existentes en el predio, haciendo suya la mitad de las utilidades que resulten después de rebajar los gastos, que satisfará por mitad con el propietario”.

Añade el artículo 478 del Código Civil que “la calidad de usufructuario no priva al que la tiene del derecho que a todos concede la Ley de Minas (de 21 de julio de 1973) para denunciar y obtener la concesión de las que existan en los predios usufructuados, en la forma y condiciones que la misma Ley establece”.

1. Usufructo de cosa deteriorable, disponiendo el artículo 481 del Código Civil que “si el usufructo comprendiera cosas que, sin consumirse, se deteriorasen poco a poco por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas al concluir el usufructo sino en el estado en que se encuentren; pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieran sufrido por su dolo o negligencia”.
2. Usufructo de cosa consumible o cuasiusufructo, disponiendo el artículo 482 del Código Civil que “si el usufructo comprendiera cosas que no se puedan usar sin consumirlas, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo si se hubiesen dado estimadas. Cuando no se hubiesen estimado, tendrá el derecho de restituirlas en igual cantidad y calidad, o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo”.
3. Usufructo de viñas, olivares u otros árboles o arbustos, respecto el que los artículos 483 y 484 del Código Civil disponen que el usufructuario “podrá aprovecharse de los pies muertos, y aún de los tronchados o arrancados por accidente, con la obligación de reemplazarlos por otros”.

No obstante, “si a consecuencia de un siniestro o caso extraordinario, las viñas, olivares u otros árboles o arbustos hubieran desaparecido en número tan considerable que no fuere posible o resultase demasiado gravosa la reposición, el usufructuario podrá dejar los pies muertos, caídos o tronchados, a disposición del propietario y exigir de éste que los retire y deje el suelo expedito”.

1. Usufructo de montes, disponiendo el artículo 485 del Código Civil que “el usufructuario de un monte disfrutará todos los aprovechamientos que pueda éste producir según su naturaleza.

Siendo el monte tallar o de maderas de construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas o las cortas ordinarias que solía hacer el dueño, y en su defecto las hará acomodándose en el modo, porción y épocas, a la costumbre del lugar.

En todo caso hará las talas o las cortas de modo que no perjudiquen a la conservación de la finca.

En los viveros de árboles podrá el usufructuario hacer la entresaca necesaria para que los que queden puedan desarrollarse convenientemente.

Fuera de lo establecido en los párrafos anteriores, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie como no sea para reponer o mejorar alguna de las cosas usufructuadas, y en este caso hará saber previamente al propietario la necesidad de la obra”.

En cualquier caso, en este punto deben tenerse presentes las condiciones que para la explotación forestal establece la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003, la cual dispone que “el titular del monte será, en todos los casos, el propietario de los recursos forestales producidos en su monte, incluidos frutos espontáneos, y tendrá derecho a su aprovechamiento conforme a lo establecido en esta ley y en la normativa autonómica”.

1. Usufructo de cosa común, disponiendo el artículo 490 del Código Civil que “el usufructuario de parte de una cosa poseída en común ejercerá todos los derechos que correspondan al propietario de ella referentes a la administración y a la percepción de frutos o intereses. Si cesare la comunidad por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudicare al propietario o condueño”.
2. Usufructo de ganados, disponiendo el artículo 499 del Código Civil que “si el usufructo se constituyere sobre un rebaño o piara de ganados, el usufructuario estará obligado a reemplazar con las crías las cabezas que mueran anual y ordinariamente, o falten por la depredación de otros animales.

Si el ganado sobre el que se constituyere el usufructo pereciere del todo, sin culpa del usufructuario, por efecto de una enfermedad contagiosa u otro acontecimiento no común, el usufructuario cumplirá con entregar al dueño los restos de los animales o sus rendimientos, sin perjuicio de la aplicación, en todo caso, de la regulación legal y reglamentaria de seguridad alimentaria y de sanidad animal sobre dichos productos o restos.

Si el rebaño pereciere en parte, también por un accidente, y sin culpa del usufructuario, continuará el usufructo en la parte que se conserve.

Si el usufructo fuere de ganado estéril, en cuanto a los efectos se aplicará lo dispuesto en el artículo 482” para el usufructo de cosas consumibles.

1. Usufructo de finca hipotecada, disponiendo el artículo 509 del Código Civil que “el usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca.

Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo”.

Con relación a este precepto debe tenerse presente que:

1. Aunque el usufructuario de la finca hipotecada no está obligado a pagar las deudas, sí deberá pagar sus intereses, en cuanto el artículo 504 del Código Civil le obliga al pago de las cargas anuales que se consideran gravámenes de los frutos.
2. El usufructuario puede pagar la deuda principal, para detener la acción hipotecaria, teniendo derecho al reembolso del deudor y nudo propietario, por aplicación del artículo 1158 del Código Civil.

Además, cabe recordar que el artículo 107 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 admite la constitución de hipoteca tanto sobre el usufructo como sobre la nuda propiedad.

1. Usufructo sobre derechos reales, que está permitido por el artículo 469 del Código Civil siempre que no sean personalísimos o intransmisibles.

La doctrina excluye de la posibilidad de ser usufructuados a los derechos de uso y habitación, por ser intransmisibles, y a las servidumbres prediales, por ser inseparables del fundo dominante.

1. Usufructo sobre créditos, respecto del que el artículo 507 del Código Civil distingue:
2. Si consiste en el derecho al cobro de una prestación periódica, se considerará cada vencimiento como productos o frutos de aquel derecho o bien.
3. Si consiste en el cobro de un capital, distingue dos supuestos:

* Si el usufructuario presta fianza, podrá reclamar el crédito, y dar al capital el destino que estime conveniente.
* Si no la presta, necesitará autorización del propietario o, en su defecto, del juez para cobrar el crédito. Una vez cobrado deberá poner a interés el capital de acuerdo con el propietario o, en su defecto, con autorización judicial; y, en todo caso, con las garantías suficientes para mantener la integridad del capital usufructuado.

1. Usufructo de acción reivindicatoria, disponiendo el artículo 486 del Código Civil que “el usufructuario de una acción para reclamar un predio o derecho real, o un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción a que le ceda para este fin su representación y le facilite los elementos de prueba de que disponga. Si por consecuencia del ejercicio de la acción adquiriese la cosa reclamada, el usufructo se limitará a sólo los frutos, quedando el dominio para el propietario”.
2. Usufructo de acciones o participaciones sociales, respecto del que el artículo 127 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital de 2 de julio de 2010 indica que la cualidad de socio y el ejercicio de los derechos del socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos.
3. Usufructo sobre un patrimonio, respecto del que el artículo 506 se remite a lo dispuesto para el pago de las deudas para las donaciones por los artículos 642 y 643, por lo que:
4. Si existe estipulación para el pago de deudas, el usufructuario sólo estará obligado a pagar las contraídas con anterioridad a la constitución del usufructo, salvo estipulación en contrario.
5. Si, por el contrario, no existe estipulación respecto al pago de deudas, sólo responderá de ellas el usufructuario cuando el usufructo se haya constituido en fraude de acreedores, esto es, cuando al constituirlo no se haya reservado el propietario bienes bastantes para pagar las deudas anteriores a dicha constitución.
6. Usufructo sobre una herencia, que plantea también la cuestión del pago de las deudas hereditarias y de los legados de pensión periódica. Pues bien:
7. Por lo que respecta al pago de deudas hereditarias, el artículo 510 del Código Civil establece que “si el usufructo fuere de la totalidad o de parte alícuota de una herencia, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados y tendrá derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el usufructo.

Negándose el usufructuario a hacer esta anticipación, podrá el propietario pedir que se venda la parte de los bienes usufructuados que sea necesaria para pagar dichas sumas, o satisfacerlas de su dinero, con derecho, en este último caso, a exigir del usufructuario los intereses correspondientes”.

1. Respecto del pago de legados de pensión periódica, el artículo 508 del Código Civil distingue tres situaciones:

* Si el usufructo es universal, el usufructuario paga por entero.
* Si el usufructo es de parte alícuota, el usufructuario paga en proporción.
* Si el usufructo recae una o más cosas particulares, el usufructuario sólo pagará estos legados cuando la renta o pensión estuviese constituida determinadamente sobre ellas.

En todos estos casos, el usufructuario no tiene derecho a reembolso por parte del propietario.

1. Usufructo de disposición, que es aquel cuyo título constitutivo autoriza al usufructuario para enajenar la cosa usufructuada, dispensándole de la obligación de conservar su forma y sustancia.

Con independencia del debate doctrinal acerca de la naturaleza de esta figura, el Tribunal Supremo lo admite al amparo del artículo 467 del Código Civil, y será su título constitutivo el que determinará las condiciones y requisitos con sujeción a los cuales el usufructuario podrá ejercer la facultad de disposición. En la práctica jurídica es frecuente la constitución de este usufructo en testamento en el que se permite al usufructuario disponer de los bienes usufructuados en caso de necesidad, pero sin exigir formal justificación de ésta.

Este usufructo de disposición está, además, expresamente reconocido en el Código Civil de Cataluña y en la figura del usufructo poderoso contemplada por la Ley de Derecho Civil Vasco de 25 de junio de 2015.

**DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.**

El artículo 524 del Código Civil define estos derechos diciendo que “el uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”.

Conforme al artículo 523 del Código Civil, “las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones” que a continuación expongo, si bien el artículo 528 del Código Civil añade que “las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación”.

El artículo 525 del Código Civil prevé que estos derechos “no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título”, y el artículo 108 de la Ley Hipotecaria los excluye de la posibilidad de ser hipotecados.

Respecto de su contenido, los artículos 526 y 527 del Código Civil contienen tres previsiones:

1. Si el objeto del derecho de uso es un rebaño, el usuario puede aprovecharse de los frutos y productos como las crías, la leche y la lana “en cuanto baste para su consumo y el de su familia”.
2. Si el usuario consume todos los frutos o el habitacionista ocupa toda la casa, queda obligado al pago de los gastos del mismo modo que el usufructuario, es decir, los ordinarios.
3. Si estos derechos son solo parciales, su titular tan sólo pagará los gastos ordinarios en lo que excedan de los frutos o aprovechamientos que le queden al propietario.

Por último, el artículo 529 del Código Civil prevé que “los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación”.

José Marí Olano

30 de agosto de 2024