**DERECHO CIVIL**

**TEMA 32**

**EL USUFRUCTO. NATURALEZA Y CARACTERES. CONTENIDO: EXAMEN ESPECIAL DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.**

**EL USUFRUCTO.**

Según la clásica definición de Paulo, *usufructus est ius alienis rebus utendi et fruendi, salva rerum substantia*.

Esta definición pervive en el artículo 467 del Código Civil de 24 de julio de 1889, que dispone que “el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”.

Conforme a la jurisprudencia:

1. El término *disfrutar* ha de entenderse en un sentido muy amplio, que no se limita exclusivamente a la percepción de frutos, ya que el usufructuario tiene respecto de la cosa usufructuada una posición muy similar a la del propietario, que le permite obtener de ella todas las utilidades que sea capaz de proporcionarle.
2. La obligación de conservar la forma impide la alteración de destino económico de la cosa, impuesto por su naturaleza o por un acto del propietario, y el cambio de su estructura y de las cualidades objetivas que la configuran.
3. La obligación de conservar la sustancia de la cosa equivale a la prohibición de destruirla o consumirla parcial o totalmente, extensible también a aquellos actos que destruyan o alteren condiciones no sustanciales de la cosa, cuando primordialmente se hayan tenido en cuenta al constituir el usufructo.

No obstante, el artículo 467 del Código Civil ha sido objeto de críticas doctrinales pues, después de colocar la esencia del usufructo en la obligación de conservar la forma y sustancia, desvirtúa esta caracterización permitiendo que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

Conforme a estas excepciones del principio *salva rerum substantia*, el propio Código Civil regula en su artículo 482 el usufructo de cosas consumibles o cuasiusufructo, mientras que la autonomía de la voluntad puede añadir a las facultades de uso y disfrute del usufructuario la facultad de disposición en las condiciones y bajo los requisitos que se hayan previsto en su título constitutivo, usufructo que es admitido por la jurisprudencia sin que este derecho quede desnaturalizado.

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.

**NATURALEZA Y CARACTERES.**

**Naturaleza.**

Si bien algún autor ha concebido el usufructo como una *pars dominii*, entendiendo que, cuando existe, la propiedad se ha dividido o desmembrado entre el nudo propietario y el usufructuario, la doctrina, en general, entiende que el usufructo es, por su naturaleza, un derecho real con naturaleza y sustantividad propia, constituido sobre cosa ajena, que grava el dominio y atribuye a su titular facultades de goce de la cosa usufructuada.

Este es el criterio que inspira nuestra legislación positiva, que como tal derecho real se refiere al usufructo tanto en el Código Civil como en la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.

El usufructo se diferencia de las siguientes figuras jurídicas afines:

1. De la servidumbre, ya que el usufructo es un derecho que afecta de un modo total e indeterminado al goce y disfrute de la cosa, mientras que la servidumbre sólo se refiere a un elemento determinado del uso de la cosa. Además, el usufructo recae tanto sobre los bienes muebles como sobre los inmuebles, mientras que la servidumbre es un derecho real inmobiliario.
2. Del arrendamiento, por ser el usufructo un derecho real, que atribuye a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa, mientras que el arrendatario es titular de un derecho personal.
3. De la sustitución fideicomisaria, por recaer el usufructo en cosa ajena.
4. De la enfiteusis, por el carácter de derecho temporalmente limitado del usufructo, a diferencia de la vinculación indefinida que conlleva la enfiteusis.

**Caracteres.**

Los caracteres del usufructo son los siguientes:

1. Es un derecho real, pues existe una relación directa del usufructuario con la cosa usufructuada, en cuya virtud puede poseerla, usarla, gozarla y disfrutarla lo más ampliamente posible, estando facultado para excluir a cualquiera que pretenda perturbarle en el ejercicio de tales facultades, incluso al nudo propietario. Por ende, son predicables del usufructo las notas de absolutividad, inmediatividad y reipersecutoriedad propias de los derechos reales.
2. Es un derecho limitativo del dominio del nudo propietario.
3. Es un derecho en cosa ajena, ya que la cosa usufructuada no pertenece al usufructuario, sino al propietario.
4. Es un derecho esencialmente temporal, ya que si el usufructo fuese transmisible *mortis causa* sin limitación, la nuda propiedad sería un derecho completamente vacío de contenido. Por lo general, la temporalidad del usufructo está vinculada a la vida del usufructuario.
5. Es un derecho transmisible voluntaria o forzosamente, puesto que el usufructuario puede disponer de las facultades que constituyen su contenido, como mediante el arrendamiento de la cosa usufructuada.

**CONTENIDO: EXAMEN ESPECIAL DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.**

Establece el artículo 470 del Código Civil que “los derechos y obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas” en el Código Civil, que se ocupa de los derechos y de las obligaciones del usufructuario, si bien de su articulado se deducen también los derechos y deberes del nudo propietario.

De esta forma, son derechos del nudo propietario los siguientes:

1. Conforme al artículo 503 del Código Civil, hacer “las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada, o nuevas plantaciones en ella si fuere rústica, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario”.
2. Conforme al artículo 595 del Código Civil, imponer sobre la finca, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbres que no perjudiquen al derecho de usufructo.
3. Conforme al artículo 489 del Código Civil, enajenar los bienes usufructuados, con la carga del usufructo.
4. Conforme al artículo 107 de la Ley Hipotecaria, hipotecar su derecho de nuda propiedad, y “si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá el usufructo, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario”.

Son deberes del nudo propietario los siguientes:

1. Conforme al artículo 489 del Código Civil, no alterar la forma y sustancia de los bienes usufructuados ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario.
2. Conforme al artículo 501 del Código Civil, sufragar las reparaciones extraordinarias en la cosa usufructuada.
3. Conforme al artículo 505 del Código Civil, sufragar las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital. Por ello, conforme al texto refundido de la Ley de Haciendas Locales de 5 de marzo de 2004, el propietario es el sujeto pasivo de las contribuciones especiales.

**Examen especial de los derechos del usufructuario.**

Los derechos del usufructuario pueden agruparse en tres grupos:

1. Derechos de disfrute, previstos por los siguientes preceptos:
2. Conforme al artículo 471 del Código Civil, “el usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles, de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño”.
3. Conforme al artículo 472 del Código Civil, “los frutos naturales o industriales, pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario.

Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo pertenecen al propietario.

En los precedentes casos, el usufructuario, al comenzar el usufructo, no tiene obligación de abonar al propietario ninguno de los gastos hechos; pero el propietario está obligado a abonar al fin del usufructo, con el producto de los frutos pendientes, los gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes, hechos por el usufructuario.

Lo dispuesto en este artículo no perjudica los derechos de tercero, adquiridos al comenzar o terminar el usufructo”.

1. Conforme al artículo 473 del Código Civil, “si el usufructuario hubiere arrendado las tierras o heredades dadas en usufructo, y acabare éste antes de terminar el arriendo, sólo percibirán él o sus herederos y sucesores la parte proporcional de la renta que debiere pagar el arrendatario”.
2. Conforme al artículo 474 del Código Civil, “los frutos civiles se entienden percibidos día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo”.
3. Conforme al artículo 479 del Código Civil, “el usufructuario tendrá el derecho de disfrutar del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma”.
4. Derechos de posesión y mejora, que son los siguientes:
5. El derecho a la posesión de la cosa usufructuada, no previsto expresamente por el Código Civil, pero que es necesario para permitir el ejercicio del resto de derechos del usufructuario y se infiere de la regulación de tales derechos.
6. Conforme al artículo 487 del Código Civil, “el usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes”.
7. Conforme al artículo 488 del Código Civil, “el usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho”.
8. Conforme a la jurisprudencia, el usufructuario está legitimado también para desahuciar al precarista del bien usufructuado.
9. Derechos de disposición, previstos por los siguientes preceptos:
10. Conforme al artículo 480 del Código Civil, “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 considerará subsistente durante el año agrícola”.

La legislación especial de arrendamientos rústicos y urbanos también reconocen al usufructuario la facultad de arrendar la cosa usufructuada.

1. Conforme al artículo 107 de la Ley Hipotecaria, “son hipotecables los usufructos voluntarios, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin”.

En cambio, conforme al artículo 108 de la Ley Hipotecaria, no son hipotecables los usufructos legales, excepto el usufructo del cónyuge viudo en concepto de legítima.

**Examen especial de las obligaciones del usufructuario.**

1. Conforme al artículo 491 del Código Civil, “el usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

1º. A formar, con citación del propietario o de su legítimo representante, inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles.

2.º A prestar fianza”, expresión equivalente a cualquier clase de garantía admisible que sirva para responder de las obligaciones de conservación y restitución de la cosa usufructuada.

El artículo 492 del Código Civil exceptúa de esta obligación al vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados y al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria, si no contrajere ulterior matrimonio, mientras que el artículo 493 dispone que “el usufructuario, cualquiera que sea el título del usufructo, podrá ser dispensado de la obligación de hacer inventario o de prestar fianza, cuando de ello no resultare perjuicio a nadie”.

Conforme al artículo 494 del Código Civil, “no prestando el usufructuario la fianza en los casos en que deba darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de crédito nominativos o al portador se conviertan en inscripciones o se depositen en un banco o establecimiento público, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes puestos en administración, pertenecen al usufructuario.

También podrá el propietario, si lo prefiere, mientras el usufructuario no preste fianza o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo, en calidad de administrador, y con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que por dicha administración se convenga o judicialmente se le señale”.

No obstante, el artículo 495 del Código Civil dispone que “si el usufructuario que no haya prestado fianza reclamare, bajo caución, la entrega de los muebles necesarios para su uso, y que se le asigne habitación para él y su familia en una casa comprendida en el usufructo, podrá el Juez acceder a esta petición, consultadas las circunstancias del caso. Lo mismo se entenderá respecto de los instrumentos, herramientas y demás bienes muebles necesarios para la industria a que se dedique”.

1. Prestada la fianza por el usufructuario, tendrá derecho a entrar en la posesión y goce de los bienes, así como conforme al artículo 496 del Código Civil “a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos”.
2. Durante el usufructo, el artículo 497 del Código Civil dispone que “el usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia”. Por ello:
3. Conforme al artículo 498 del Código Civil, “el usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya”.
4. Conforme al artículo 511 del Código Civil, “el usufructuario estará obligado a poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responderá, si no lo hiciere, de los daños y perjuicios, como si hubieran sido ocasionados por su culpa”.
5. Conforme al artículo 520 del Código Civil, en caso de abuso de la cosa usufructuada, que “infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asignara por su administración”.
6. En relación con los gastos y mejoras, el Código Civil prevé lo siguiente:

* Conforme al artículo 500, “el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo. Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario”.
* Conforme al artículo 501, “las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas”.
* Conforme al artículo 502, “si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.

Si no las hiciere cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario; pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras.

Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos”.

* Conforme al artículo 504, “el pago de las cargas y contribuciones anuales y el de las que se consideran gravámenes de los frutos será de cuenta del usufructuario todo el tiempo que el usufructo dure”.
* Conforme al artículo 512, “serán de cuenta del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo”.

1. Por último, conforme al artículo 522 del Código Civil, “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”.

José Marí Olano

30 de agosto de 2024