

# EL USUFRUCTO Y LA NUDA PROPIEDAD

Por Rafael Mélich Salazar  
(Abogado)

# Índice

1.- Introducción

2.- Formas de constitución del usufructo

3.- Contenido del derecho de usufructo: Derechos y obligaciones del Usufructuario y del Nudo propietario

1.- Derechos del Usufructuario

2.- Derechos del Nudo Propietario

3.- Obligaciones del usufructuario

4.- Obligaciones del Nudo Propietario

4.- Extinción del usufructo , casos especiales de prórroga del usufructo

5.- Algunas figuras afines al usufructo: el uso y la habitación

## 1. Introducción:

El artículo 33 de la Constitución Española dispone que " 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia"

Cuando la Constitución reconoce el derecho de propiedad no se está refiriendo exclusivamente a la Propiedad en si misma sino a los derechos reales constituidos sobre la misma.<sup>1</sup>

Pues bien el usufructo, sin perjuicio de pasar a su examen más detenido es precisamente un derecho sobre la propiedad, un derecho real, pues grava aquella y le sustrae una serie de facultades, que de no haber usufructo sobre la cosa corresponderían al propietario.

Pero el apunte que hacemos de la Constitución, incide también sobre el usufructo en el sentido de que este artículo 33 de la Carta Magna, reconoce el derecho a la herencia, y por tanto la voluntad del testador o causante, y cuantitativamente, el usufructo es un derecho real que mayoritariamente se constituye por vía de testamento o de herencia si es un usufructo legal.

El Usufructo es definido en nuestro Código Civil (artículo 469) como el *"derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar la forma y la sustancia, a no ser que el título de su constitución o la Ley autoricen otra cosa."*

¿Qué significa esto? En realidad diga lo que diga el Código Civil, el usufructo es más que un simple derecho de disfrute. Pues el usufructuario, no sólo disfruta una cosa, sino que la posee, hace suyos los frutos que pueda producir la cosa si es fructífera (como lo es una finca e incluso un piso que se pueda arrendar y dar una renta), puede disponer del propio derecho transmitiéndoselo a otro, hipotecar en garantía de una deuda que tenga el usufructuario la finca que tiene en usufructo, hace suyos los frutos (se los apropia) puede arrendarla a otro, hacer mejoras.... es decir puede hacer con la "cosa" muchas más "cosas" que el simple disfrute.

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de octubre de 1984.

Por esta razón algunos autores prefieren definir el usufructo como el señorío o las más amplias facultades que se pueden conceder al titular de un derecho real dentro de los límites institucionales.<sup>2</sup>

Así pues para definir el usufructo, habría que partir más de cuales son las facultades del usufructuario (que son muchas como luego veremos), de cuales son los límites a sus posibilidades de actuar.

- **LIMITES:** Para el Código Civil son dos: conservar la forma y conservar la sustancia. Esto quiere decir que el usufructuario tiene prohibida dos cosas, alterar la cosa de manera que la misma, al devolverla, no sea la misma que recibió en usufructo y alterar la forma que tenía la cosa que recibió de manera que esta no pueda ser reconocida por su propietario. No obstante nos gustaría señalar que los actos concretos en que consisten estas obligaciones no son tan concretos y determinados y en la Jurisprudencia de los Tribunales no deja de haber cierta casuística, en consonancia lógica, muchas veces con el tipo de bienes que son el objeto del usufructo.

Un último inciso hace la Ley (El Código Civil) al decir que *“salvo que el título de su constitución o la Ley dispongan otra cosa”*. Ello quiere decir que la persona que constituye el Usufructo puede dispensar al usufructuario de esas dos obligaciones o la dispensa de las obligaciones puede estar dispuesta en la ley, lo cual nos conduciría también a clasificar los tipos de usufructo, que es de lo que luego hablaremos. De momento cabe retener que esta salvedad o inciso que hace el Código Civil puede llegar a permitir el llamado usufructo de disposición, es decir aquel usufructo en que el usufructuario además de todas las facultades que le concede la ley, que le conceda el propietario concedente, puede llegar incluso a disponer materialmente de la nuda propiedad, transmitiéndoselo a un tercero (a otro) ajeno a la relación dejando prácticamente sin “sustancia” el derecho del nudo propietario.

Entonces ¿qué es la nuda propiedad? Pues una potencialidad que tiene el derecho de propiedad de recuperar las facultades que le han sido sustraídas a favor del usufructuario, una virtualidad, sin perjuicio de los derechos (pocos) y obligaciones (también pocas) que tiene el nudo propietario por ser propietario.

Lo más importante que tiene la nuda propiedad es como decimos la posibilidad de readquirir esas facultades perdidas (de consolidarlas) volviendo a ser un propietario pleno, cuando el usufructo se extinga. Es la nuda propiedad como tal propiedad, por más despojada que esté de su contenido de disfrute, la que tiene la virtualidad de consolidar las facultades y no el usufructo (salvo determinados casos), es decir que es

---

<sup>2</sup> Conforme a Roca Sastre.

a la extinción del usufructo cuando el propietario recupera las facultades que otro ostentaba y no al revés, entre otras cosas porque la propiedad no puede extinguirse como tal (salvo extinción del objeto, propiedades a plazo) y de la misma forma que el usufructo, que pese a su contenido no es la propiedad sino un derecho que grava la propiedad o sea un derecho real.

## 2.- Formas de constitución del usufructo:

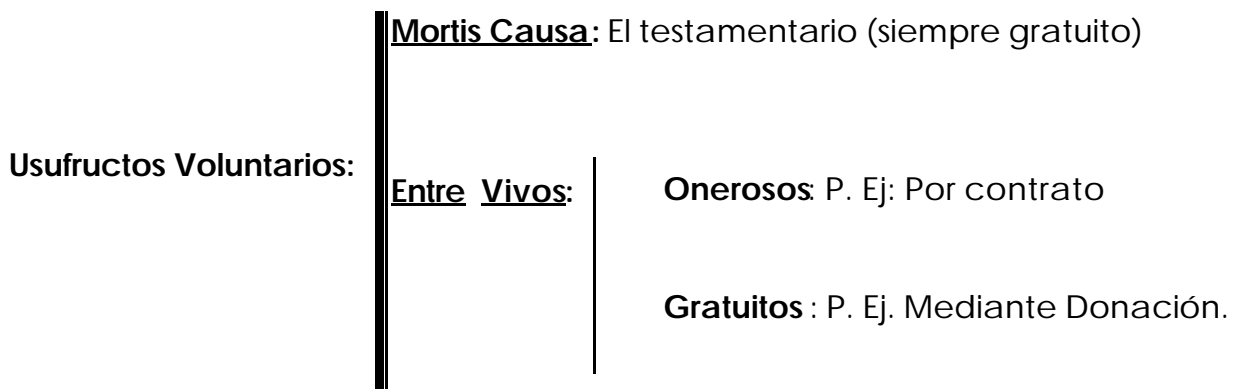
Los juristas, suelen establecer varias clasificaciones para la constitución (creación) del usufructo.

Así se suele decir que el usufructo se constituye por Ley o por voluntad de los particulares, llamando a los primeros legales y a los segundos voluntarios, que dentro de estos usufructos voluntarios el usufructo se puede constituir por actos entre vivos o "mortis causa"<sup>3</sup>, y a título gratuito u oneroso.

También dicen los autores que el usufructo se puede constituir por vía de retención o de transmisión.

Evidentemente de las clasificaciones la más interesante es la que distingue entre el voluntario y el legal. Su esquema sería el siguiente.

**Usufructos Legales:** P. Ej: El viudal (o vidual)



<sup>3</sup> O sea por causa de muerte, por un acto que haya de producir sus efectos solo después de que la persona haya pasado "a mejor vida". En el territorio del derecho común (véase el tema 1 sobre la vecindad civil) este acto es por antonomasia el testamento. En otros casos y para españoles sujetos al derecho foral, un acto o negocio "mortis causa" puede llegar a ser unas capitulaciones matrimoniales, una escritura especialmente otorgada etc... y por supuesto el testamento.

Usufructo legal es aquel que es concedido directamente por la Ley a favor de determinadas personas. Como ya estará Ud. deduciendo se concede por razón del parentesco con quién ha sido propietario de los bienes. Con alguna frecuencia se le suele llamar también Usufructo legitimario, pues el más habitual de ellos es el Usufructo que sobre determinados porcentajes de la herencia o bienes del difunto se concede al viudo o viuda<sup>4</sup>. Este tipo de usufructo legal cuenta además con una serie de privilegios respecto del usufructo voluntario como luego veremos.

El usufructo voluntario, como su nombre indica es el concedido por una persona (o personas) a favor de otra u otras. Pese a que el Usufructo se puede conceder por contrato (por ejemplo la persona que vende a otra el usufructo a cambio de un precio o contraprestación) Las formas más usuales de constitución son las gratuitas, ya sea por donación (muy frecuentes los casos en que el padre o padres donan a sus hijos la nuda propiedad y se reservan el usufructo con lo cual ya tenemos a este constituido) o cuando el testador lega o deja en herencia el usufructo de sus bienes a uno de sus herederos o legatarios, y la nuda propiedad a otro u otros.

La constitución del usufructo por contrato (o análogo) no presenta ninguna particularidad respecto de los negocios jurídicos onerosos, depende de la contraprestación y de la forma jurídica elegida (Compraventa, Permuta, Renta Gratuita...)

Otra de las clasificaciones que se usan en cuanto a la constitución del usufructo y que es importante es la que distingue entre la constitución del usufructo por vía de reserva o por vía de transmisión. Esta clasificación que parece algo complicada en realidad es sencilla y responde a la lógica del propio derecho de usufructo y casi casi ya nos hemos referido a ella.

Cuando hablamos de Usufructo por vía de reserva ocurre que es el propietario que constituye el usufructo el que se "queda" con el usufructo, y lo que "transmite" es la nuda propiedad. El caso más corriente y al que ya hemos hecho alusión es el padre o abuelo que dona a su hijo o nieto la nuda propiedad y se "reserva" el usufructo o por una serie de años o por lo más común hasta su muerte.

En el caso contrario es decir por vía de transmisión, ocurre justamente lo contrario, el propietario pleno, es el que da o cede o

---

<sup>4</sup> Véase el tema de sucesiones.

enajena a otro el usufructo, quedándose con la nuda propiedad. Cuantitativamente son supuestos poco numerosos por la sencilla razón que el usufructo es, por sus facultades, el grueso del derecho de propiedad. En si es además más corriente en los usufructos que se realizan por contrato<sup>5</sup>.

Hay algunas cuestiones que merecen examen aparte:

- *¿puede constituirse el usufructo a favor de una sociedad?* Sí, por supuesto, se trata de una persona aunque sea "jurídica" no obstante en estos casos el Código Civil establece una limitación temporal, pues en este caso el usufructo no puede durar más de 30 años, sea cual fuere la forma de la sociedad o de la persona jurídica, pública o privada, así por ejemplo estos límites actuarían si a quién se deja el usufructo es una fundación o un pueblo o su ayuntamiento.
  
- *¿Se puede donar el usufructo a un futuro nieto aunque no viva y la nuda propiedad a sus padres.?* Sí, la ley lo permite, si bien claro está la donación no tendrá lugar en el caso de que el nieto futuro no llegue a existir, planteándose entonces el problema de quién ejercerá hasta entonces los derechos del usufructo. Tenga en cuenta que se puede donar y legar el usufructo a cualquier pariente que no esté vivo siempre que no se pase de la segunda generación.
  
- *¿Se puede dejar el usufructo a una persona y a otra la nuda propiedad?* Sí también, y ello tanto por contrato o donación que haya de surtir sus efectos durante la vida del constituyente, como en testamento (o similar) en forma de dejar a uno de los sucesores el usufructo en forma de legado e instituir al otro heredero sobre la nuda propiedad o viceversa.
  
- *¿qué impuestos se pagan en la constitución del usufructo?* Si el usufructo se constituye por acto entre vivos (en la forma o formas que ya le hemos dicho) excepto mediante la donación, está sujeta al pago del impuesto de Transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados. Debiéndose presentar en la correspondiente oficina liquidadora de su Comunidad Autónoma copia del acto de constitución y el original del mismo dentro de los 30 días siguientes a que se efectuó

---

<sup>5</sup> O negocio jurídico, para guardar una terminología más estricta.

Si el usufructo se ha constituido mediante donación, paga el Impuesto de sucesiones y donaciones, y al igual que en el otro caso debe de presentarse en la oficina liquidadora de su Comunidad Autónoma dentro de los 30 días siguientes.

Si por el contrario el usufructo se deja en testamento y Ud. es el beneficiario, tiene un plazo de 6 meses para presentar el cuaderno particional ante la oficina liquidadora que correspondiera al último domicilio del finado (causante)

No queremos dejar de señalarle que en relación a los impuestos lo que más gravamen origina es la donación.

- *¿El Usufructo debe de recaer siempre sobre bienes inmuebles?* En absoluto, puede recaer sobre todo tipo de bienes. De hecho en la regulación que del usufructo se hace en el Código Civil, se comprenden bienes tales como las pjaras y rebaños de ganado (que no son inmuebles) El usufructo de acciones y participaciones sociales, el usufructo incluso de acciones procesales y de créditos contra un tercero.

#### \* Los Usufructos legales:

Hemos dicho que en determinadas ocasiones el Usufructo se constituye por ley a favor de determinadas personas.

Estas personas suelen estar unidas por vínculos de parentesco a la persona del propietario y además suele quedar constituido no en vida de este sino después de su muerte, es decir se trata de usufructos sucesorios o hereditarios (legales)

Sin ánimo de hacer un pormenorizado estudio de este tipo de usufructos, que numéricamente por otra parte son los más frecuentes tenemos los siguientes:

a) En nuestro Código Civil: Queda un solo supuesto de usufructo legal, que es la legitima que corresponde al cónyuge viudo cuando su marido o esposa fallece, habiendo hecho testamento o sin él, siempre que no sea precisamente el viudo o viuda la heredera legítima o abintestato.

Este Usufructo no es sobre bienes concretos sino sobre determinadas porciones del patrimonio del cónyuge premuerto y la cuantía de este porcentaje depende de la clase de personas con las que concurra, hijos, padres etcétera...

- Si concurre con los hijos del fallecido, independientemente de que lo sean también o no del viudo, el usufructo es igual a un tercio de la herencia del premuerto

- Si los legitimarios o herederos forzosos que concurren con el viudo son los padres u otros ascendientes del premuerto, el usufructo lo es de la mitad de la herencia dejada.
- Si el cónyuge viudo concurre con otras personas que no sean ni hijos ni descendiente o ascendientes tiene derecho a las dos terceras partes de la herencia.
- Ojo, si el hijo que concurre con la viuda a la herencia del premuerto lo fuera sólo del premuerto y habido durante el matrimonio de ambos la cuota usufructuaria que correspondería en este caso al viudo sería también de la mitad de la herencia.

Ello sin perjuicio de que después, mientras se hace la partición de la herencia el viudo y los otros herederos convengan que el derecho de aquel sea un usufructo de determinados bienes concretos.

b) En los derechos forales: El usufructo legal a favor de viudos o viudas está regulado incluso con mayor extensión que en el Código Civil así por ejemplo.

- En NAVARRA: Se denomina usufructo de fidelidad y es el derecho que tiene el viudo o viuda a usufructuar todos los bienes del premuerto del matrimonio.
- En CATALUNYA: Se establece el derecho al usufructo de toda la herencia a favor del viudo o viuda, cuando el marido haya muerto sin testamento. Se le denomina Usufructo Universal.
- En MALLORCA: Se sigue un régimen igual al del Código Civil, con la diferencia de que si concurre con descendientes el usufructo es de la mitad (y no sólo un tercio) si concurre con ascendientes dos terceras partes y si concurre con otro tipo de personas el usufructo es universal (de toda la herencia).
- En ARAGÓN: El cónyuge sobreviviente tiene derecho al usufructo de todos los bienes del primero que muera, salvo lo que hubieran pactado los cónyuges en instrumento público o dispuesto en testamento de ambos (mancomunado), este derecho llamado derecho de viudedad, no es un derecho sucesorio propiamente dicho, aunque sólo se tenga el usufructo muerto el otro consorte, sino un derecho que se adquiere desde el mismo momento del matrimonio.<sup>6</sup>

Por regla general, no existe, derecho a este usufructo si en el momento del fallecimiento de cualquiera de los dos esposos estuvieran separados de hecho que conste fehacientemente, o legalmente por sentencia firme.

---

<sup>6</sup> Para más información, y tratándose de instituciones eminentemente sucesorias, véase el tema dedicado al derecho sucesorio.

### 3.- CONTENIDO DEL DERECHO DE USUFRUCTO: Derechos y obligaciones del Usufructuario y del Nudo propietario.

Vamos a distinguir entre:

#### 1.- Derechos del Usufructuario:

##### a) Generales:

- El principal derecho que se concede a quién es usufructuario es el de percibir y hacer suyos todos los productos y frutos que pueda llegar a producir la cosa o el patrimonio (o parte del patrimonio) usufructuado, toda clase de frutos. Distinguiendo el Código entre las varias clases:
  - Los naturales: (que son los que produce naturalmente la cosa o cosas sin intervención alguna del hombre).
  - Los industriales: Aquellos que salen de la cosa cuando la persona ha desarrollado una labor sobre ellos, sea una cosecha de trigo o el producto de una máquina.
  - Civiles: Bajo esta denominación el Código comprende aquellas producciones de la cosa puramente económicas como son las rentas de un capital, los intereses que produzca el dinero, la renta de un arrendamiento sea de fincas o locales, a los que se asimilan a efectos de usufructo los beneficios que puedan dar acciones o participaciones en sociedades mercantiles o industriales, bonos, obligaciones de entidades financieras etcétera.

Estos bienes corresponden al usufructuario directamente.

- Poseer la cosa, este derecho con todos los derechos que a la posesión hay anejos pueden verse sin embargo limitados y aun privados en aquellos supuestos en que siendo necesario dar fianza (véanse las obligaciones del usufructuario) este no la da.
- Usar la cosa Usufructuada, de conformidad con su naturaleza o destino.
- Aprovechar todos los beneficios y accesiones que naturalmente o por obra del hombre se incorporen durante el usufructo a la cosa.
- Arrendar la cosa usufructuada a otra u otras personas, percibiendo las rentas del alquiler, hasta el momento de la extinción. Pero el alquiler constituido así por el usufructuario se extingue al extinguirse el usufructo.
- Enajenar su derecho a título oneroso (mediante pago) o gratuito, solo el derecho, no la propiedad, extinguiéndose esta cesión al extinguirse el usufructo que el tenía constituido a su favor.
- Hipotecar el usufructo en garantía de una deuda propia del usufructuario, pero con la misma extinción de la hipoteca al acabar el usufructo.
- Si en el usufructo hay cosas deteriorables usarlas sin necesidad de reponerlas.

- Usar de las piedras, cal y canteras que hubiera en la finca para hacer reparaciones en la cosa o cosas usufructuadas.<sup>7</sup>
- Consumir las cosas consumibles que hubiera dentro del usufructo (alimentos por ejemplo) sin otra obligación que pagar su importe tasado si tal se hubiera pactado o devolver otras tantas cosas de la misma especie y calidad.
- Hacer en la cosa las mejoras de que sea susceptible, sin alterar ni la forma ni las sustancia.
- Compensar con las mejoras que haya realizado en la cosa los desperfectos o deterioros que haya hechos y estén a su cargo.

B) **Especiales:** Se refiere aquí la Ley al usufructo sobre bienes determinados, sin animo de ser exhaustivos, por ser casos muy particulares relataremos aquí, que se refieren a los usufructos de montes con la particularidad de que si en el monte hay arbolado para talas madereras, si bien el usufructuario puede hacer suyo dichas maderas debe de hacer la Tala en la forma en que la hacía el dueño o la costumbre del lugar, y fuera de estas talas no puede hacer cortes de árboles salvo para la reposición o mejora y con el conocimiento del dueño (pues el árbol es la sustancia del usufructo y el usufructuario no puede modificar la sustancia de la cosa.) Semejantes previsiones existen para los usufructos de viñas, olivares etcétera...

Si se concede el usufructo de una acción (judicial) para reclamar o una cosa o el pago de un crédito, el usufructuario tiene derecho a ejercerla y a obligar al propietario a que le ceda la acción y le proporcione el material probatorio de que disponga.

## 2.- Derechos del Nudo Propietario.

Son muy limitados, porque en realidad la mayoría de las facultades y derechos que integran el derecho de propiedad pasan al usufructuario, pero ello no quiere decir que no tenga algunos derechos como son:

- Con carácter general las que se derivan de las obligaciones del usufructuario, pues estas obligaciones lo son precisamente frente al nudo propietario, tales como la de prestar fianza (en beneficio del propietario) el inventario, pagar gastos y reparaciones., exigir aquellos gastos que siendo de cuenta del usufructuario los hubiera realizado el nudo propietario etcétera...

---

<sup>7</sup> Hace aquí el Código una serie de referencias a la posible existencia de minas en la finca y los derechos del usufructuario respecto de estas minas, pero estas disposiciones están, salvo a lo que se refiere al reparto de los beneficios de la mina, derogadas y modificadas por la Ley de Minas.

- Además nos encontramos con otros derechos, derivados del carácter de propietario, despojado es cierto, que sigue ostentando el nudo propietario y así:

- o Hacer suyo el dominio, de lo que reciba por accesión la cosa o cosas usufructuadas, de las cantidades o cosas que haya reclamado el usufructuario....
- o Mejorar las cosas que son objeto del usufructo, siempre y cuando la mejora o la realización de la mejora no perjudique el derecho de usufructo.
- o Enajenar la cosa o cosas que son de su propiedad. El nudo propietario, conserva como hemos visto esa idea de propiedad, de tal manera que puede enajenarla. Esta enajenación por cualquier título y forma además es "para siempre" – salvo posibles causas de revocación o resolución, es decir no se extingue al extinguirse el usufructo. De modo que en la relación la persona que adquiere el dominio pasa a ser el nuevo nudo propietario.  
Esta facultad implica también la realización de actos dispositivos sobre la propiedad o que pueden llevar a la traslación del dominio como hipotecar su nuda propiedad, sin que se extinga la hipoteca hasta el pago de la deuda por el simple hecho de la extinción del usufructo.  
No puede sin embargo realizar actos dispositivos sobre el uso o disfrute, de la cosa objeto del usufructo pues esta corresponde al propietario.
- o Hacer las reparaciones ordinarias, que en principio es una obligación del usufructuario, para evitar perjuicios a su cosa.
- o Establecer servidumbres sobre la finca,

**3.- Obligaciones del usufructuario:** A su vez podemos dividir estas obligaciones en tres momentos temporales:

**A) anteriores al usufructo:**

- Formar inventario con citación del propietario (nudo propietario) Formar inventario significa que debe de describirse el estado de las cosas que integran el usufructo. Esta formación de inventario como estará ya imaginándose se producirá sobre todo en aquellos casos en que el usufructo no recaiga sobre una cosa única sino sobre una pluralidad de cosas y bienes como ocurre en los usufructos testamentarios.
- Prestar fianza comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan.

Estas dos obligaciones pueden ser dispensadas por el propietario, testador, donante que constituyera el usufructo, en el mismo acto en el que lo constituyera.

La falta de fianza en los casos en que el usufructuario debe prestarla y no haya sido dispensado de esta obligación produce una serie de efectos, que son principalmente que a petición del nudo propietario, no entre en posesión de las cosas, muebles o inmuebles, pudiendo el nudo propietario optar entre que se le entreguen materialmente los bienes en calidad de administrador, pagando al usufructuario los frutos y productos líquidos de los bienes, o bien pedir que se vendan los bienes obligándose en este caso a entregar al usufructuario los intereses de las cantidades obtenidas.

## **B) Durante el usufructo:**

- Usar de los bienes dados en usufructo con la diligencia de un "buen padre de familia" esta expresión que usan las leyes supone para el Código Civil el paradigma de diligencia en el uso de una cosa, la expresión viene a significar tanto como máximo de diligencia y es una norma cuyo incumplimiento puede dar lugar a determinadas consecuencias, como que se quite la cosa al usufructuario entregándosela al propietario, a condición de entregar este al usufructuario el producto líquido de los bienes.

- Responder de los menoscabos que tuviera la cosa, si el usufructuario la hubiese arrendado o cedido a otro.<sup>8</sup>

- No alterar ni la forma ni la sustancia de las cosas dadas en usufructo.<sup>9</sup>

- Hacer en los bienes usufructuados, sean uno o varios, las reparaciones ordinarias. El fundamento de esta obligación está en que al ser el usufructuario quién goza directamente de la cosa, debe también sufragar los gastos y reparaciones que exija la normal conservación de la cosa. Pero la Ley se refiere a reparaciones ordinarias o sea "las que procedan del uso natural de la cosa y sean indispensables para su conservación" por ejemplo una gotera en la casa, un grifo que se rompe y gotea, pintar las paredes que estén sucias por el uso...

Estas reparaciones deben de ser las que exija la cosa cualquiera que sea su naturaleza mueble o inmueble.

---

<sup>8</sup> Que es uno de los derechos del usufructuario.

<sup>9</sup> De esta obligación hemos hablado al principio. Es sin embargo casi casi la obligación fundamental

En virtud de las facultades residuales que se conceden al nudo propietario, si este advierte la necesidad de estas reparaciones, puede exigir al usufructuario que las haga, y si aun así no las hiciera puede hacerlas directamente el nudo propietario con derecho a reclamar del usufructuario los gastos en que hubiera incurrido para hacer estas reparaciones.

- Pagar los impuestos y contribuciones anuales y ordinarios sobre la casa. Por ejemplo el impuesto de bienes inmuebles (o contribución urbana) pero no las contribuciones especiales y extraordinarias. En virtud además de el derecho de usufructo, al integrarse en el patrimonio del usufructuario un derecho de goce y disfrute de la cosa queda también sujeto a determinados impuestos como la renta, patrimonio...

- Poner en conocimiento del nudo propietario, cualquier acto de que tenga noticia, por el que un tercero pueda lesionar o perjudicar los derechos del propietario y de la propiedad en si, bajo la responsabilidad de indemnizar a aquel de los daños y perjuicios que su omisión pueda causarle, en cualquier caso, el usufructuario, también tiene, por ser el titular del derecho, una acción directa contra ese tercero que pretenda perjudicarle a él o a la propiedad sobre la que tiene el usufructo.

- Pagar los gastos y costas de los pleitos sostenidos por motivo del usufructo, siempre que por supuesto sea vencido en el litigio, pues en caso contrario serán de cuenta del vencido en juicio.

- Además de esas obligaciones, que podemos llamar generales, como quiera que el usufructo, recae no sólo sobre bienes concretos sino sobre una generalidad de ellos (patrimonio) puede haber unas serie de obligaciones especiales y así:

- Si el usufructo es sobre un patrimonio, puede llegar a responder de las deudas existentes sobre él en casos de fraude. (si la constitución del usufructo se hizo para no pagar a los acreedores).

- Reclamar los créditos que formen parte del usufructo (recordemos que es sobre un patrimonio) pero si no tuviera dada la fianza, necesita autorización del nudo propietario o en su caso del juez (si aquel se negare)

- Pagar los legados que consistan en una renta vitalicia o pensiones alimenticias, si el usufructo es de todo el patrimonio (universal, muy frecuente en los testamentos a favor de las viudas o viudos) si sólo se concede el usufructo de una fracción debe de pagarse el legado en proporción a la cuota.

- Anticipar el dinero necesario para pagar las deudas hereditarias, si el usufructo lo fuese de toda o parte de la herencia, pero con derecho al reembolso de lo que anticipe con el derecho de retención que luego veremos.

### C) Con posterioridad al usufructo

- Entregar al nudo propietario la cosa que gozaba y disfrutaba, salvo el eventual derecho a retenerlo.

### 4.- Obligaciones del Nudo Propietario.

1.- La Obligación general es como la del Usufructuario, no alterar la forma ni la sustancia de la cosa, y por supuesto abstenerse de cualquier acto que pueda llegar a perjudicar el ejercicio por el usufructuario de su derecho, y en base a esta obligación general deben de entenderse la posición del Nudo Propietario en la relación.

2.- Obligaciones concretas son:

- Pagar las reparaciones extraordinarias, para la Ley son extraordinarias aquellas reparaciones que no son ordinarias, que ya hemos visto y que corresponden al usufructuario. Una reparación extraordinaria a manera de ejemplo es la que puede tener lugar si ha habido un accidente en la casa por ejemplo un fuerte viento que se ha llevado las tejas o una inundación. En estos casos la reparación corre a cargo del nudo propietario, pero con una limitación y carga para el usufructuario, que tiene derecho a exigir el interés legal<sup>10</sup> del dinero que haya invertido en la reparación durante toda la duración del usufructo (cada año)

Si el Nudo Propietario no hace la reparación extraordinaria, y esta realmente es urgente, la puede hacer el usufructuario y tiene derecho a exigir al Nudo propietario, al fin del derecho, al fin del usufructo, no la cantidad que haya gastado en la reparación, sino el aumento de valor de los bienes como consecuencia de la reparación, con derecho de retención hasta que se le pague.<sup>11</sup>

- Pagar los impuestos y contribuciones especiales o extraordinarios que sobre el usufructo se hayan impuesto sobre los bienes dados en usufructo.

- Pagar las deudas que estén aseguradas con hipoteca sobre la totalidad de la finca y que fueran anteriores al usufructo.

### **4.- EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO, casos especiales de prórroga del usufructo.**

El Código Civil dice que el usufructo se extingue: (artículo 513)

---

<sup>10</sup> que se fija por el Banco de España

<sup>11</sup> Ver el derecho de retención más abajo.

1.- *Por muerte del usufructuario.* Ello es lógico. Este derecho suele tener un contenido muy personal y por lo general se deja a una persona por razón de parentesco con el propietario completo de los bienes, para que lo disfrute él y no otras personas que no conoce. Este carácter personal del usufructo hace que sobrevinida la muerte de la persona a quién se concedió se extinga el derecho y no pase a sus herederos como podría suceder con otros derechos reales como las servidumbres.

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

Aquí la ley se está refiriendo a dos supuestos el usufructo a plazo y el usufructo condicional.

El usufructo a plazo. Puede suceder y de hecho sucede, como hemos visto más arriba, que quién establece el usufructo a favor de una persona en una donación o en su testamento se lo concede sólo un número de años, 5, 10 ó 15, en estos caso de manera semejante a lo que ocurriría por ejemplo en un arrendamiento normal es que vencido el plazo por el que se concedió el derecho este se extinga, pues la voluntad del propietario fue que este usufructo sólo durara un tiempo limitado por las razones que sean.

Aunque es posible como luego veremos que la posesión del usufructuario dure aun un poco más.

Aquí nos encontramos con un problema *¿Qué ocurre si antes de que venza el plazo fijado, muere el usufructuario? ¿se extingue el usufructo?* Pues si, se extingue salvo que el constituyente del derecho hubiera dispuesto expresamente lo contrario.

El usufructo condicional. Con más frecuencia de la que parece, quién constituye el usufructo a favor de una persona, lo hace imponiéndole una condición, (te dejo esto si haces esto, u ocurre esto otro) En materia de usufructos testamentarios son además frecuentes que uno de los cónyuges deje el usufructo al que le sobreviva a condición de que no se case o algo parecido. En estos caso cuando se cumple la condición, el evento, el suceso (que puede ser una condición de que no suceda como hemos visto en el caso de que no se case) el usufructo se extingue en el mismo momento en que se cumpla la condición.

3.- *Por reunión del usufructo y de la nuda propiedad en una misma persona.* Esta causa que se llama consolidación de la propiedad puede tener lugar por multitud de razones. Imagínese que un padre deja a uno de sus hijos la nuda propiedad de su casa y a otro el usufructo de esta casa mientras viva. En este caso si el hijo al

que le han dejado el usufructo lo renuncia a favor de su hermano, el usufructo se extingue.

Puede suceder también que se deje a una persona la nuda propiedad y a otras el usufructo y que después se lo vendan entre si en este caso también se extingue el usufructo.

*4.- Por la renuncia del usufructuario:* También es una forma lógica de acabarse este derecho, como de todos. Quién tiene un derecho tiene unas facultades, pero tener el derecho no le es obligatorio, y por ello siempre le queda la posibilidad de renunciarlo.

La renuncia al usufructo es siempre válida salvo que produzca daño a un tercero o esté prohibida por el ordenamiento jurídico. Un caso especial sería el del usufructo concedido a un menor de edad (hijo) en cuyo caso los padres o tutores, que ostentan la patria potestad y por tanto la representación legal del mismo, no pueden renunciar al usufructo que a aquel correspondiere más que con autorización del juez y con una justa causa.

El momento de la renuncia puede ser cualquiera, en el momento de darse, renuncia preventiva, o después cuando se está gozando del derecho.

La renuncia del usufructo produce la ampliación de las facultades del nudo propietario.

*5.- Por perdida total de la cosa objeto del usufructo.* El usufructo es un derecho que recae sobre una cosa, que de por si pertenece a otro, pero que siempre es una cosa, mueble o inmueble, por lo que si la cosa deja de existir parece normal que se extinga la propiedad y los derechos que penden o gravan a la propiedad como lo es el usufructo.

Esta causa de extinción es más fácil de imaginar respecto de un usufructo constituido sobre bienes muebles, pues si la cosa se destruye no queda derecho de ninguna clase, pero ello no impide que se pueda producir un perdida o destrucción de una cosa inmueble, como el caso de que constituido sobre una finca el usufructo la finca desaparezca como consecuencia por ejemplo de una riada.

Si la perdida de la cosa no es total, sino parcial, el usufructo no se extingue sino que subsiste sobre la parte de la cosa que aun quede. Así el Código recoge los supuestos que constituido el usufructo sobre una finca en la que exista una edificación (supuesto de chalet, casas

de campo...) se destruya la edificación, concediendo al usufructuario el derecho a seguir poseyendo la finca.

6.- *Por resolución del derecho del constituyente.* Se refiere aquí el Código al derecho del propietario que constituyó, concedió, donó o legó el usufructo.

Por resolución se entiende una especie de revocación del derecho del propietario, es decir que por cualquier causa deje de serlo. Como verá la regla se basa en el principio de que nadie puede dar aquello que no tiene, de modo que si se le revoca su derecho debe también de revocarse los derechos que el concedió o transmitió.

Imagine Ud. que un padre deja en testamento a su mujer el usufructo de una casa que sin embargo, estaba sujeta a pleito por una herencia sosteniendo los hermanos del padre que la propiedad de la casa les corresponde a ellos. Imagínese que los hermanos ganan el pleito y un juez les concede la propiedad, pues bien en este caso no reciben la propiedad de la casa con el usufructo sino la propiedad plena libre de polvo y paja.

7.- *Por prescripción.* La prescripción es un modo de extinguirse no solo el usufructo sino todos los derechos sean reales o sean personales (créditos) y que se produce por la concurrencia de dos elementos: El transcurso del tiempo y la falta de ejercicio del derecho por parte de quién lo tiene, presumiéndose (más o menos) que por el hecho de dejar de ejercitar el derecho por largo tiempo, hay una determinada voluntad de renuncia o abandono del derecho.

Por supuesto esto es muy esquematizado, y además de esos dos elementos concurrentes, deben de cumplirse otra serie de requisitos.

En materia de usufructo, la prescripción supone que el usufructuario pese a haberle sido concedido tan amplia potestad sobre la cosa de otro no ejerce sus facultades durante un determinado tiempo que es de 30 años para las cosas inmuebles y de 6 años para los muebles.

Pero la prescripción de que nos habla la ley no es sólo una forma de pérdida del derecho y en este caso del usufructo, sino también una forma de adquisición, por los mismos elementos solo que esta vez entendidos al contrario, ejercicio (donde antes había dejación) durante un determinado tiempo.

En materia de usufructo significaría que alguien, comienza a ejercer sobre una cosa propiedad de otro un derecho de usufructo y como consecuencia de este ejercicio adquiere el derecho.

Estos supuestos no son tan raros, si en el ejemplo que antes habíamos puesto, la esposa desconociera que la propiedad de su esposo es litigiosa y controvertida y antes de que los hermanos reaccionaran y demandaran, hubiera ejercitado su derecho de usufructo que le dejó su marido (aun sin derecho para ello) durante el tiempo marcado por la ley, adquiere el derecho.

Los plazos para adquirir el derecho de usufructo son de 10 años entre presentes, 20 entre ausentes cuando haya título (de concesión) y buena fe, y de 30 años sin necesidad de ningún otro requisito que el ejercicio del derecho. Si es sobre bienes muebles el plazo es de 3 años con buena fe y 6 sin otro requisito.

Habrá visto que los plazos para la adquisición son más cortos, en algunos casos, que los plazos para la extinción, debe de tener en cuenta que si por consecuencia de la prescripción adquisitiva alguien adquiere el usufructo, el anterior titular lo pierde.

- *Si el usufructuario usa mal de la cosa que se le deja en usufructo ¿qué ocurre?* A diferencia de lo que ocurre con otros derechos en los que abusar de la cosa ajena produce la extinción del derecho,<sup>12</sup> el abuso, mal uso, agravio a la cosa no produce la extinción del derecho. *¿queda por esos inerte el propietario o nudo propietario?* No. tiene varias posibilidades:

- La primera es la existencia de la fianza que precisamente está destinada a cubrir los perjuicios que se causen en la cosa usufructuada.
- La segunda es la posibilidad de pedir el nudo propietario que se le entregue a él materialmente la cosa para proceder a su explotación obligándose en este caso a pagar al usufructuario los productos y usos de la misma, pero en este caso el usufructuario en si pierde la posesión de la cosa.

### **Prolongación del Usufructo: El derecho de retención.**

Hemos dicho en un apartado anterior que el usufructuario en virtud del derecho que ostenta, tiene la obligación de asumir una serie de gastos, deudas, e intereses de determinadas cantidades que paga el propietario. Hemos visto que en estos caso el propietario puede o tiene que pagarlo (según los casos) y que en estos supuestos tiene el

---

<sup>12</sup> Si no lea lo que a continuación le decimos al hablar del los derechos de uso y habitación.

derecho de reembolso de las cantidades que haya pagado por el usufructuario al final del usufructo. En estos casos se practica una liquidación de esas cantidades y salvo que el usufructuario las pague voluntariamente, debe de aplicarse al pago de las cantidades la fianza constituida

Del mismo modo hemos visto que existen determinadas cantidades que debe de pagar el propietario y que puede suceder que para evitar males mayores si el propietario no quiere pagar y para no perder el derecho, esas cantidades las puede pagar el usufructuario, con derecho a reclamarlas cuando finalice el usufructo al propietario.

En este caso también puede suceder que el propietario se niegue en redondo a pagar esas cantidades de dinero, ¿qué ocurre? Que aparte de que el usufructuario las puede reclamar judicialmente se le concede (artículo 522 Código Civil) el derecho a “retener” la cosa usufructuada.

Retener aquí significa tanto como continuar en la posesión de la cosa hasta que el propietario le pague, no fijándose plazo a esta retención que en si puede ser indefinida hasta que se verifique el completo pago. Este es un medio de espolear al nudo propietario a que pague pues entretanto se ve privado de su derecho.

La retención además autoriza al usufructuario a seguir percibiendo los frutos y productos de la finca , pero con un fin único: obtener el reembolso de lo que se le debe.

## **5.- ALGUNAS FIGURAS AFINES AL USUFRUCTO: EL USO Y LA HABITACIÓN.**

Además del usufructo, en el que a una o varias personas se le deja la casi totalidad de las facultades que comprende la propiedad, se puede dejar también a una o varias personas una especie de derechos más reducidos (algo así como usufructos limitados a determinadas facultades) que son el derecho de uso y el derecho de habitación.

**EL USO:** El uso se define como el derecho a percibir de los frutos de una cosa ajena<sup>13</sup> los que basten para cubrir las necesidades del usuario (o sea la persona a la que se concede este derecho) y su familia aunque esta aumente.

---

<sup>13</sup> Véase lo que hemos dicho sobre los frutos al hablar de las facultades y derechos del Usufructuario.

Este derecho como se verá queda limitado a una sola facultad los frutos de la cosa, que como en el Usufructo puede ser cualquiera y no necesariamente un inmueble o una plantación, puede ser un capital en efectivo siendo en este caso los frutos los intereses que produzca, o de una participación social, este derecho pues puede tener un contenido económico bastante interesante.

Su manera de constitución y formas y bienes coincide con todo lo que más arriba dijimos sobre el usufructo, con el que sin embargo guarda una notable diferencia y es que este derecho es de carácter personal del titular pues no se puede ni arrendar ni traspasar a otra persona por ningún título y a que en principio es al propietario a quién corresponde hacerse cargo de los gastos e impuestos.

Pero claro puede suceder, que la familia del usuario a quién se ha concedido el derecho sea muy amplia o que las necesidades del usuario sean muy grandes y que en este caso o prácticamente consuman todos los frutos o lo que es peor se queden con todo, en este caso imponer al propietario unas obligaciones excesivas en cuanto al pago de rentas resultaría injusto, si la cosa no le produce ninguna ganancia, por lo que en estos casos el pago correspondería al usuario.

La extinción de este derecho se produce por las mismas causas que el Usufructo y además por causa de que el usuario abuse de la cosa.

### **LA HABITACIÓN:**

Más restringido aun que el uso es este derecho, pues solo concede a quien lo tiene, el derecho de ocupar en casa ajena las habitaciones (de ahí el nombre) o dependencias que le sean necesarias para si y para su familia aunque esta aumente.

Este derecho, lo que viene a conceder a quién lo tiene es una especie de cobijo más o menos permanente, y por eso sin ser en nuestro días muy frecuente, no es raro verse que se deja a determinadas personas (familiares próximos, personas de edad avanzada ligadas por parentesco próximo al testador o donante que no es la mujer o el marido) y sobre todo en determinadas regiones, incluso determinándose por parte del constituyente el número de habitaciones que como máximo se pueden ocupar por el que tiene el derecho.

La constitución y extinción de este derecho de habitación es como el de Uso y por tanto como el de Usufructo. Previéndose como en el uso como causa específica de extinción de la habitación el

abuso por parte del titular del derecho en supuestos tales que se dedicara mal usar de la casa u ocupare más dependencias de las que le correspondieran.

El pago de los gastos e impuestos corresponde en principio al propietario, salvo que la familia del que tiene derecho de habitación ocupare toda la casa en cuyo caso, debe de pagarlos el titular del derecho de habitación.

-----