

El tipo del usufructo como derecho real desde el orden jurídico español*

Gabriel de Reina Tartière

Sumario: Presentación. 1. El usufructo. Concepto y caracteres. 2. Constitución. 3. Contenido. 4. Extinción.

Presentación

El usufructo, modalidad básica de la que emergen los derechos de uso y habitación muy a su manera, se diferencia de las servidumbres en su configuración como tipo de fuerte repercusión y fuerte incidencia en el estatuto de la propiedad. Por tal motivo, son varios los recaudos propios de la disciplina. Entre ellos, y por encima de todos, se destaca su esencial temporalidad a fin de que la propiedad no quede por su medio reducida a una mera referencia nominal, un derecho formal sin sucesivo correlato económico. Otros serían los relativos a la formación de inventario y a la prestación de garantía suficiente, con vistas a la debida restitución de la cosa al propietario sin deterioros anormales imputables al usufructuario.

Claro que el enfoque se hace desde el más puro derecho común, frente a las singularidades del derecho foral, hoy plenamente autónomo, aunque las fuentes en este punto decantan la cuestión por la existencia de mejoras más que de diferencias.

1. El usufructo. Concepto y caracteres

En la clásica definición de Paulo, el usufructo es el derecho real que consiste en “usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”¹. Se trata del derecho –establece el artículo 467 del [Código Civil](#)²– que permite “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”.

* A la diáspora asturiana en la Argentina

1. *Digesto* 7, 1, 1; *Institutas* 2, 4.

2. [N. del E.: en las referencias “Código Civil” y “CCIV” los links dirigen al Código Civil de España, publicado en la página del [Boletín Oficial del Estado](#) español].

El usufructo nació en Roma, a modo de cláusula testamentaria en beneficio de aquellas personas –básicamente, las mujeres casadas *sine manu*, esto es, sin haber ingresado en la familia del marido– que, para el *ius civile*, no contaban con un derecho propio a participar en la sucesión de su consorte. Ante la necesidad de dotar de sustento a la viuda, en similares condiciones a las que rodearon al matrimonio en vida del cónyuge, se ideó el recurso de concederle un goce temporal aunque exclusivo del conjunto o una parte de los bienes de la herencia. Así, en lo formal, al no involucrar una disposición definitiva, no habría de disminuir la cuota de los hijos o de los otros herederos. Únicamente se les imponía el cargo de tener que esperar para disfrutar de los bienes.

Por lo tanto, el usufructo surge como un instrumento de corte netamente familiar. Este rasgo, tras más de veinte siglos de evolución y de reconocerse como derecho susceptible de constituirse también a título oneroso, por contrato o a favor de personas jurídicas, ha venido acompañándolo hasta nuestros días, como demuestra, que lo más normal siga siendo su establecimiento entre parientes.

En cuanto a su naturaleza jurídica frente al dominio, el usufructo se trata de un gravamen de alcance, sin llegar a perder, no obstante, su índole de derecho limitado. Esta nota, la de su carácter limitado, se manifiesta en los siguientes factores, que hacen al tipo: a) su temporalidad, b) el respeto a la integridad sustancial de la cosa –en cuanto a sus cualidades naturales y a la finalidad productiva o de servicio que la caracterice–, y c) la obligación de restitución a cargo del usufructuario. El comportamiento de éste podrá asemejarse externamente al del propietario, analogía que es meramente superficial, pues no se encontraría autorizado para disponer de la cosa –haciéndose responsable si lo hiciera–. Por el contrario, si se aceptara que el *ius abundandi* hubiera de corresponder al usufructuario, que quedara a su arbitrio el consumir o cambiar de destino económico la cosa, se desbarataría la lógica del sistema: el dominio dejaría de serlo de haber otro instituto que comprendiera la plenitud de facultades sobre la cosa.

Los caracteres del usufructo como tipo diferenciado entre los derechos reales serían los siguientes.

1. Es un **derecho limitado**, a diferencia del dominio, que comprende todas las utilidades posibles sobre una cosa. El dominio seguirá siendo pleno por todo el término del usufructo, pese a que el dueño no pueda poner en práctica, ejercitar transitoriamente buena parte de sus facultades, hasta tal punto que se le reputa nudo propietario. Con esta expresión se quiere aludir a que no podrá usar ni disfrutar de la cosa en la medida en que el usufructo penda sobre ella.

2. Sin embargo, en cuanto derecho real limitado, se caracteriza por la **amplitud de la facultad de goce** (a diferencia de los derechos de uso y habitación, y de las servidumbres), pero con las restricciones que implican su carácter temporal y la obligación de conservar la forma y sustancia de los bienes a cargo del usufructuario, para cumplir con la correspondiente restitución una vez extinguido el derecho.

3. Es un **derecho real esencialmente temporal**. El usufructo ha de ser temporal porque, si fuera perpetuo, la propiedad no existiría. Si el dueño no pudiera en más hacer uso ni disfrutar de lo que le perteneciera, su título no valdría para nada; por no decir que la prohibición de alterar la sustancia de la cosa, que es capital en todo el régimen del usufructo, se tornaría inexplicable, si por ser perpetuo el derecho, no correspondería en consecuencia, la devolución de la cosa recibida o entregada. Siendo temporal, de constituirse el derecho en favor de una persona física, se entiende **naturalmente vitalicio**, en la medida en que no se extinguiría hasta el fallecimiento de su titular si en el título constitutivo no se hubiera introducido plazo o circunstancia por la que se extinguiera antes.

Si la temporalidad es esencial para el usufructo, debemos fijarnos en dos previsiones legales que parecen ponerla en tela de juicio. Sin su exacta valoración, el usufructo podría quedar difuminado como tipo en el contexto general del sistema de derechos reales. Me refiero a: la parte final del artículo 467 del **Código Civil**, que, luego de definir el usufructo como el derecho de disfrutar de un bien ajeno conservando su forma y sustancia, advierte que esa obligación lo será en tanto en cuanto “**el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa**”; y el artículo 469 del **Código Civil**, que permite que el usufructo se constituya en favor de varias personas **sucesivamente**.

3.1. En primer lugar, debemos aclarar que la facultad de disponer no ya de su derecho sino del dominio sobre la cosa usufructuada, que en el título constitutivo puede serle concedida al usufructuario ante determinadas circunstancias, no puede dejarse a la libérrima determinación del propio usufructuario, como cuando se prevé que pueda vender el bien gravado en caso de necesidad. (Se llega así al usufructo con facultad de disponer, sobre el que se avanzará más detalladamente en el párrafo siguiente). En la confrontación de la figura con la esencial temporalidad del usufructo, no siendo la disposición más que una facultad y resultando la disposición del bien gravado un evento, por más que facultativo, contingente, mientras no se disponga por el usufructuario, el derecho de éste se encontrará igualmente sometido temporalmente, sin que la concesión de la facultad implique la derogación del régimen ordinario del usufructo ni, en consecuencia, haya de entenderse que, por conferir la facultad, se haya transmitido el dominio del bien transmitido en usufructo.

En el usufructo con facultad de disponer, la facultad se incluye expresamente por las partes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad. Se entiende que el usufructuario está autorizado por ley para disponer de los bienes que se le han entregado en usufructo cuando su uso y disfrute no pueda realizarse sin la consumición de esos bienes, como ocurre con el inquilino que entrega en prenda una cantidad de dinero. En el caso específico del que ahora nos ocupamos, lo que se le entrega al usufructuario no es la mera posesión de los bienes sino su propiedad, obligándose a pagar el precio en que se hubieran estimado cuando los recibió o, en defecto de estimación, a hacer restitución de cosas de “igual cantidad y calidad, o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo” (art. 482 **CCIV**). La norma habla de usufructo, pero la

situación resulta tan difícil de compaginar con el temperamento del usufructo que se ha acuñado para ella el término **cuasiusufructo**, mucho más apropiado.

Cabe realizar aquí las siguientes precisiones. El respeto a la sustancia económica de la cosa, como medida de referencia genérica y criterio naturalmente delimitador del derecho del usufructuario, carece aquí de sentido, por cuanto no podrá disfrutarse de las cosas que se reciba sin consumirlas. Por lo tanto, la entrega de cosas consumibles provocará, irremediablemente, un régimen de exorbitancia con respecto al que se predica del usufructo, que consiste fundamentalmente en: a) la inmediata adquisición de la propiedad de las cosas por parte de la persona del usufructuario, pudiendo, en consecuencia, proceder a consumirlas y también a venderlas o disponer de ellas como mejor le parezca; b) el simultáneo nacimiento, a favor de quien en otro caso sería nudo propietario, de un crédito al *tantundem*, a la restitución de igual género y cantidad, llegado el término de la relación, normalmente, por fallecimiento del usufructuario. Si fuera dinero, se cumplirá con la sola entrega del capital, por cuanto los intereses comportarían propiamente sus frutos. Por todo el tiempo que dure la situación, no habría ningún derecho real limitado a favor de cualquiera de las partes, sino que el usufructo se convertiría, excepcionalmente y por la simple cualidad consumible de las cosas, en título traslativo de la propiedad. Por lo demás, la relación que se inicie de esta suerte se regirá por el juego ordinario de las obligaciones.

Así queda expuesto, en líneas generales, el esquema singular del cuasiusufructo. Sin embargo, se muestra insuficiente para comprender el fundamento de la figura, pues sólo a su través podrá explicarse su previsión normativa cuando ya existe un contrato regulado que, como el mutuo, está avocado a una función más que parecida. ¿Para qué, entonces, prescribir una fórmula específica como la que abordamos? La respuesta a esta pregunta está en sus antecedentes originarios.

En Roma, cuando el testador dejaba en usufructo la totalidad de su patrimonio o una alícuota, se entendió durante siglos que esa disposición sólo abarcaba los bienes materialmente aptos para el derecho, esto es, aquellos que, por ofrecer una utilidad reiterada, por no agotarse con su uso, pudieran reintegrarse más adelante. Los bienes consumibles, los de utilidad simple, acabarían en manos de los herederos. Con el paso del tiempo, sin embargo, fue ganando importancia la riqueza mobiliaria, hasta tal punto que, en ocasiones, por haberse excluido de la cuota usufructuaria una gran masa de bienes, se violentaba la voluntad manifestada por el causante, dado que el legatario apenas quedaba con bienes con los que afrontar su supervivencia. Así las cosas, hubo de promulgarse un senadoconsulto –probablemente durante los primeros años de nuestra era– que permitía legar en usufructo todas las cosas existentes en el patrimonio, aun las que se consumieran por el uso. El Senado no pretendió avalar un usufructo sobre cosas como el dinero, el vino o el aceite, cuya naturaleza se lo impedía; simplemente, intervino por motivo de conveniencia, autorizando que también esas cosas se entregaran al legatario, aunque con la advertencia de que para obtenerlas habría de prestarse caución frente al heredero.

La digresión histórica revela la razón práctica del cuasiusufructo: su interés de cara a los usufructos universales, básicamente el de herencia, que, sin circunscribirse a una cosa concreta y determinada, se proyecta sobre todo o una parte alícuota del patrimonio dejado por el difunto. Tal sería su campo de aplicación básico, de manera que, frente a la alternativa más extendida que supone el mutuo, muy difícilmente podremos observar en la práctica una operación específica, un negocio de cuasiusufructo autónomo.

3.2. Por íntima e igualmente vinculada la definición de la cuestión con el carácter sustancialmente temporal que se predica del usufructo, no podría utilizarse el recurso al llamamiento sucesivo a la titularidad del usufructo de forma indiscriminada, pues se llegaría, por tan indirecta vía, a suspender *sine die* la consolidación de la propiedad mientras pasen generaciones y generaciones. Por lo tanto, puede constituirse un usufructo en favor de varias personas sucesivamente, pero tendrán que ser personas que vivan al tiempo de la constitución o, en otro caso, no pasar del segundo grado (en virtud de la doctrina que emana del art. 781 CCIV, que prohíbe que los bienes queden vinculados más allá y al que remite expresamente el art. 787 cuando se trata de un usufructo sucesivo constituido por testamento).

4. Es un **derecho mediatamente transmisible**. Si bien se admite su enajenación por cualquier clase de título, oneroso o gratuito, la transmisión quedaría condicionada en sus efectos por la esencial temporalidad del usufructo, lo que significa que el derecho, aun en cabeza de un tercero adquirente, habría de extinguirse igualmente en el tiempo que le correspondería si no hubiera habido transmisión.

Para la transmisión del derecho de usufructo no se requiere el consentimiento del nudo propietario; en primer lugar, porque –como se ha dicho– la transmisión no podrá extender el gravamen más allá de lo previsto; segundo, porque el **Código** hace expresa salvedad de que, por más que el usufructuario enajene su derecho de usufructo, “será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya” (art. 498).

La regla, pues, es que la eventual transmisión del derecho de usufructo no puede perjudicar en modo alguno al propietario.

5. Es un **derecho naturalmente gratuito**, no porque los interesados no puedan constituir esta clase de gravamen a título oneroso –algo que en la práctica se torna verdaderamente excepcional–, sino porque toda la regulación del **Código** parte, conforme a los antecedentes clásicos de la figura, de la consideración gratuita del usufructo, de que no se pague renta o merced como contraprestación.

2. Constitución

Según el artículo 468 del **Código Civil**, 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. Hay, pues, por razón de su constitución, tres clases de usu-

fructo: el usufructo legal, que es el que corresponde como legítima al cónyuge viudo (art. 807, 3º) y está regulado en los artículos 834 y siguientes; el usufructo voluntario, que es el constituido por negocio jurídico *mortis causa* o *inter vivos* a título gratuito u oneroso; el usufructo por prescripción o usucapión.

En la práctica, el más raro es el **usufructo constituido por usucapión**. Resulta muy difícil concebir que quien, sin título, haya venido usando la finca con el amplio alcance material que distingue al usufructo alegue la usucapión del usufructo y no de la propiedad plena sobre el bien. Entonces, la usucapión, como medio adquisitivo del derecho de usufructo, quedaría marginada a aquellos casos donde, habiendo título –de usufructo–, éste fuera inválido y hubiera de convalidarse, atenta la buena fe del interesado, con la ayuda del paso del tiempo (usucapión ordinaria).

Por ley, el **usufructo se atribuye en favor del viudo** respecto de la herencia del cónyuge premuerto, con una amplitud que varía según las personas que concurran a la sucesión. Así, el consorte supérstite tendrá derecho: al usufructo del tercio de mejora si concurre con hijos o descendientes; al usufructo de la mitad de la herencia si concurre con ascendientes del causante; y al usufructo de los dos tercios de la herencia si no existen ni descendientes ni ascendientes del causante (obviamente, en el caso de que el causante haya testado en favor de otra persona, pues, si no existe testamento, ni descendientes, ni ascendientes, el cónyuge es llamado por ley a la plena propiedad de todos los bienes de la herencia).

Siendo en usufructo la cuota legitimaria del viudo, el artículo 839 del **Código Civil** faculta a los herederos, no obstante, para conmutar el usufructo por una renta vitalicia, los productos de determinados bienes o un capital en efectivo. Mientras esto no se realice –establece la norma–, “estarán afectos todos los bienes de la herencia al pago de la parte de usufructo que corresponda al cónyuge”. El inciso es clave para la comprensión de cómo funciona realmente el usufructo viudal. Se ha de entender así que el usufructo legitimario existirá desde la muerte del causante –recuérdese que la teoría del título y el modo sólo opera como regla para la transmisión o atribución *inter vivos* de los derechos reales–. No se extingue hasta la concreción de los particulares bienes dentro de la herencia en que haya de cifrarse el usufructo o hasta la conmutación del mismo. Se trataría, entonces, de un usufructo general, universal sobre todos los bienes de la herencia, pero no total, pues no daría derecho a la percepción de todos los frutos o rendimientos generados por los bienes hereditarios sino a un porcentaje en función de la cuota legal de usufructo señalada al cónyuge viudo –recuerda Fernández Campos³–.

Cabe realizar aquí las siguientes precisiones. El usufructo es universal cuando comprende una universalidad de bienes o una parte alícuota de la universalidad, como es el caso de la legítima del viudo. Es particular cuando comprende uno o varios objetos ciertos y determinados. En este sentido, se debe recordar el concepto de

3. FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., *El pago de la legítima al cónyuge viudo: la conmutación del usufructo viudal*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2004.

universalidad: el conjunto o pluralidad de bienes tomado en cuenta, por decisión voluntaria o legal, como unidad, como un todo. Existirían dos clases: la universalidad de hecho (*universitas facti o rerum*) y la de derecho (*universitas iuris*).

Junto al usufructo legal legitimario, ejemplo de usufructo sobre una universalidad de derecho, sobre una universalidad de hecho lo sería el usufructo de rebaño, que se contempla en el artículo 499 del [Código Civil](#). El usufructuario estará obligado a reemplazar los animales que perezcan por causas ordinarias con las crías que nazcan, con derecho a apropiarse de las restantes en su calidad de frutos y sin mayores condicionamientos. Si pudiera disponer de todos los frutos, la cabaña iría perdiendo de forma tal que, al finalizar el usufructo, pocas cabezas podrían devolverse. Si se entrega un rebaño, un rebaño se tendrá que devolver, lo que significa que el objeto del usufructo no sería las piezas de ganado individualizadas sino el conjunto de animales como entidad.

El usufructo también puede ser **universal a título voluntario**; es lo que ocurre cuando una persona deja en su testamento todo o una parte de su herencia “en usufructo” (arts. 508, 510 y 787 [CCIV](#)), con el debido respeto, claro está, a las legítimas. Es el llamado **usufructo de herencia**, que no debe confundirse por su distinta fuente y contenido con el usufructo legitimario del cónyuge superviviente. Así, los herederos no tienen el derecho de conmutación que hemos visto para el usufructo legitimario viudal, pero sí, en cambio, de ser legitimarios, la opción que les brinda el artículo 820 inciso 3 del [Código Civil](#).

Por su parte, el usufructo puede constituirse *inter vivos* mediante:

- *translatio*, esto es, el disponente retiene la (nuda) propiedad al constituir el usufructo;
- *deductio*, a saber, transmitiendo el disponente la nuda propiedad pero reservándose el uso y disfrute;
- doble enajenación, en virtud de la cual el propietario de un bien transmite a una persona la (nuda) propiedad y a otra el usufructo (art. 640 [CCIV](#)).

Nuestro derecho permite que en los negocios constitutivos de usufructo, cualquiera fuera su clase –*inter vivos, mortis causa*–, se introduzca una cláusula en virtud de la cual el usufructuario pueda, además de usar y disfrutar de la cosa, disponer de la propiedad del bien en caso de necesidad –algo relativamente frecuente tratándose de negocios entre familiares–.

A partir de una cláusula del estilo, el usufructo con facultad de disponer o de disposición debería comprenderse del siguiente modo:⁴

- a) Al constituir una grave –aunque admitida– excepción al régimen común del usufructo, la cláusula facultativa debe aparecer en el contrato o testamento de forma expresa e indubitada. Por la misma razón, debe interpretarse restrictivamente en todos los casos: de este modo, no podría entenderse que la facultad

4. ALBALADEJO, M., *Derecho civil*, Barcelona, Edisofer, 2004, t. III.

- de disponer en caso de necesidad, sin mayores añadidos, legitime para disponer del bien usufructuado *mortis causa*. Igualmente, a falta de que conste que se confirió para disponer a título gratuito, sólo habilitará para hacerlo a título oneroso, pues sólo de esta segunda manera podría solventarse mediante la enajenación la pretendida necesidad económica por la que atravesara el usufructuario.
- b) Mientras el usufructuario no ejerza su facultad de disponer, sus derechos y obligaciones serán los del usufructo, sin ninguna otra particularidad; los bienes seguirán en propiedad del nudo propietario. Por tal motivo, si al tiempo en que se extinga el usufructo no hubiera dispuesto, deberá hacerle devolución de la cosa en el estado en que se encuentre, sin poder eximirse de responsabilidad por deterioros imputables so pretexto de que, como habría podido disponer de ella en favor de un tercero, podría haber sido negligente en su cuidado material, esto es, habría estado legitimado implícitamente para hacer con ella lo que quisiera.
- c) Estando el usufructuario facultado para disponer de los bienes si lo necesitase, cuando no se determina la manera de acreditar la necesidad, conviene entender que su existencia se ha querido dejar a los dictados de su conciencia o criterio (por la confianza que habría inspirado al otorgante), y no podría exigirse (p. ej., para la inscripción del acto dispositivo en el Registro de la Propiedad) prueba al respecto. El nudo propietario podría impugnar siempre, judicialmente eso sí, el acto de transmisión si creyera que no habría habido necesidad real en el caso de que el usufructuario hubiera excedido con la enajenación el límite causal de la facultad concedida.

3. Contenido

De acuerdo con lo previsto en el artículo 470 del Código Civil,

Los derechos y las 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 las dos secciones siguientes.

Se trata de una detallada regulación que se extiende a lo largo de los cuarenta y dos artículos que prosiguen, un intento por prever una solución para los principales problemas que pueden suscitarse si el usufructo se constituye *mortis causa*. Como en este caso el gravamen se dispondría por decisión legal o unilateral del causante, sin participación de quienes habrían de arribar a la condición de (nudo) propietario y usufructuario, procedería poner en claro el estatuto básico al que habrían de someterse.

No obstante, con base en un criterio idéntico, se permite que buena parte de la normativa legal pueda modificarse si así lo convienen los interesados. Por lo tanto, los derechos y obligaciones de las partes podrán variar para el caso en concreto res-

pecto de cómo se contienen en el Código, haciendo, por ejemplo: que el usufructuario no tenga que formar inventario o prestar fianza (art. 493 CCIV); que los frutos naturales pendientes al extinguirse el usufructo sean para él y no para el propietario (art. 472 CCIV); que el propietario deba reintegrar el valor de las mejoras útiles que llegue a introducir el usufructuario (art. 487 CCIV); etc.

En este orden de ideas, el artículo 467 del *Código Civil* permitiría incluso dejar a juicio del usufructuario una posible alteración en el destino económico de la cosa, facultad que, por más que esté prevista en el título constitutivo, sólo podría ejercitarse razonablemente.

3.1. *Derechos del usufructuario*

La **facultad de goce general** que se reconoce al usufructuario se concreta en las siguientes, más particulares.

- a) La **facultad de poseer** el bien o bienes usufructuados.
- b) La **facultad de usar** las cosas dadas en usufructo, aunque por lógica hayan de deteriorarse por su uso. El artículo 481 del *Código Civil* dice 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”.
- c) La **facultad de disfrutar**, de hacer producir los bienes. El usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles que hayan de generar, naturalmente o por su mano y obra, los bienes usufructuados (art. 471 CCIV).

El tesoro que pudiera hallarse en la finca usufructuada no tiene consideración de fruto, motivo por el cual el usufructuario, en su condición de tal, carecerá de derecho sobre él. Sin embargo, si fuera él quien lo encontró, tendrá derecho a la mitad de su valor.

Los frutos naturales o industriales pendientes al comenzar el usufructo corresponden al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo pertenecen al propietario (art. 472 CCIV).

Los frutos civiles se entenderán percibidos día por día, de modo que si el usufructo termina antes del arrendamiento que los generó, quien hubiera sido su titular (o sus herederos) sólo habría de percibir la parte proporcional de la renta, sin derecho sobre los días posteriores a la finalización del usufructo (arts. 473 y 474 CCIV).

- d) La **facultad de mejorar** los bienes. El usufructuario puede hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tenga por convenientes, con tal de que no altere su forma o sustancia, pero no tendrá por ello derecho a

indemnización. No obstante, podrá retirar dichas mejoras si fuera posible hacerlo sin detrimento de los bienes (art. 487 CCIV).

- e) La **facultad de aprovechar los bienes por cesión** material de ellos a terceros. La cesión concluirá al finalizar el usufructo, “salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola” (art. 480 CCIV⁵).

Junto con estas facultades vinculadas al goce material de la cosa, el usufructuario puede asimismo disponer de su derecho a título oneroso o gratuito, gravarlo con hipoteca, ejercitar las acciones que correspondan en su defensa (las posesorias; la confesoria, por la que podrá reclamar el reconocimiento y efectividad del usufructo; la negatoria, frente a quien alegue un derecho limitado sobre la finca en usufructo; la real registral; etc.).

3.2. *Obligaciones del usufructuario*

3.2.1. *Anteriores a entrar en la posesión de las cosas*

La **formación de inventario** y la **prestación de fianza** son los dos requisitos tradicionales que el usufructuario debe cumplimentar antes de entrar en la posesión de los bienes (art. 491 CCIV). El primero se establece como medio para la constatación de las cosas y del estado en que se hallen en la entrega; así, facilita la concreción de lo que luego deba restituirse y de la eventual responsabilidad del usufructuario por pérdidas, menoscabos o deterioros. Por ello, se comprende fácilmente el interés que el usufructuario tendrá en que se formalice, para eludir tener que responder por daños anteriores a su investidura. La fianza, en cambio, se proyecta en beneficio exclusivo del propietario, ya que le garantiza que la cosa será usada adecuadamente y devuelta tan pronto el usufructo se extinga.

Conviene precisar los aspectos de interés comunes entre el inventario y la fianza. En primer lugar, si el usufructuario rehusara cumplir con cualquiera de ambas obligaciones, el propietario podría negarse a entregar la posesión de los bienes y hacer uso de ellos –hasta que el usufructuario cumpla– pero con la obligación de liquidar a favor del usufructuario los rendimientos que produjeran los bienes una vez deducidos los gastos realizados para producirlos. Se trataría de un extraño –por más que provisional– derecho a los frutos sin posesión de los bienes, que también podría darse, según el artículo 520 del *Código Civil*, en el supuesto de abuso, de mal uso de las cosas por parte del usufructuario una vez entregadas.

El *Código Civil* se ocupa del incumplimiento de la fianza en el artículo 494, que se entiende aplicable análogamente respecto de la obligación de hacer inventario. Esta norma establece lo siguiente:

5. Ver, asimismo, art. 13.2 de la *Ley de Arrendamientos Urbanos* y art. 10 de la *Ley de Arrendamientos Rústicos*.

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.

Pensando en un usufructuario sin recursos, al que le fuera difícil conseguir fiador o careciera de bienes que poner en garantía, el artículo siguiente dispone que el usufructuario podrá obtener, bajo simple caución juratoria –mero compromiso de cumplimiento–, la entrega de los bienes muebles imprescindibles para el día a día y, aun, que se le asigne habitación para él y su familia si el usufructo tuviera por objeto o comprendiera un bien habitable.

Por otra parte, el constituyente del usufructo puede dispensar al usufructuario de las obligaciones de fianza e inventario (art. 493 CCIV).

En tercer lugar, aun sin dispensa, se puede entrar en posesión y disfrute de los bienes sin hacer inventario ni prestar fianza mientras no exista oposición del propietario, quien, si no renunció a ello, podrá exigirlos más tarde, sin que ello obste que el usufructuario ya se encuentre instalado.

3.2.1.1. *El inventario*

Aunque hasta aquí se ha hablado de una obligación de inventario en singular, se deben distinguir dos conceptos: el de **inventario** propiamente dicho, que se practica con respecto a los bienes muebles, y el de **estado**, esto es, la descripción del estado en que se encuentren los inmuebles. Sin embargo, estamos ante una sola operación, que consistirá en relacionar y describir los bienes sobre los que vaya a recaer el usufructo, independientemente de su clase.

Cuanto más acabadamente se haga, en su calidad de prueba preconstituida de la entidad, estado de conservación y características de los bienes, menos discusiones se originarán luego. Así, el inventario incluirá una tasación de los bienes muebles, una estimación de su valor, en virtud de su mayor peligro de desaparición.

El inventario debe hacerse en la forma que dispongan el usufructuario y el propietario de común acuerdo; puede instrumentarse entonces en un documento tanto público como privado. Lo que no cabe es proceder unilateralmente.

A la formación del inventario debe concurrir el propietario o su representante. Únicamente ante su incomparecencia injustificada podrá serle opuesto el que haga el

usufructuario. Si después el propietario no concorda con su contenido, podría pedir su rectificación o complemento, aunque le incumbirá probar el mejor estado que alegue sobre todos o alguno de los bienes comprendidos o la existencia de los que indique no incluidos en él.

3.2.1.2. *La fianza*

El usufructuario debe prestar la **garantía** de que cumplirá con las obligaciones que le competen. Se encuentran legalmente eximidos de la obligación el vendedor o donante que se hubiera reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, los padres usufructuarios de los bienes de sus hijos o el cónyuge superviviente respecto de su cuota legal usufructuaria (art. 492 CCIV).

El Código habla de fianza seguramente por la ventaja de incorporar a un tercero que, para evitar ser responsable, vigile el comportamiento del usufructuario, pero sin impedir que se propongan seguridades de otro tipo: la dación en prenda de uno o varios objetos de consideración, la constitución de hipoteca sobre un inmueble propio o ajeno, etc.

El propietario decidirá si acepta la garantía y, ante un eventual conflicto sobre su suficiencia, que se dirimirá en sede judicial, y podrá negarse a entregar la posesión de los bienes mientras tanto.

3.2.2. *Coetáneas al ejercicio del derecho de usufructo.*

El principio de rerum salva substantia

Una vez en posesión de los bienes, el usufructuario **no puede alterar ni la forma ni la sustancia** de la cosa sobre la que ejerce su derecho. Esta prohibición o, dicho positivamente, el permanente respeto al clásico principio de *salva rerum substantia* va más allá de una simple obligación se erige en límite natural del usufructo. Trata de salvaguardar el interés del propietario de reincorporarse en el pleno dominio de la cosa en el estado que pueda considerarse más semejante al que tenía cuando se constituyó el usufructo; obligación consagrada en los artículos 467 y 487 del **Código Civil**, que afecta también al propietario en el ámbito de lo previsto en el artículo 489.

La **forma** refiere las cualidades físicas elementales de las cosas. Por lo tanto, el usufructuario no puede modificar la forma exterior ni estructural de las cosas. No podría demoler en todo o en parte ninguna construcción, ni siquiera para sustituirla por otra más espaciosa, cómoda o moderna. Si se tratara de una casa, ni siquiera podría distribuir –que no decorar– sus dependencias de un modo distinto a aquel en que las hubiera recibido. Se le reconoce sí la facultad de realizar obras de mejora, aunque sólo en la medida en que su ejecución no trastorne la identidad física sustancial de los bienes; por ejemplo, techando un balcón o una terraza, ensanchando las ventanas, levantando cuerpos arquitectónicos complementarios que no rompan con la armonía del lugar, etc.

El usufructuario tampoco podrá emplear la cosa con un destino distinto del que se fije en el título o, en su defecto, de aquel al que se hallara afectada al constituirse. A ello se alude con el concepto eminentemente funcional y económico de **sustancia**. En consecuencia, el usufructuario no podrá convertir una casa particular en industria o comercio, una viña en campo de pastos, un bosque en tierra de labor, una finca rústica en urbana. Y, dentro del destino que sea, tendrá proscrito poner en marcha una economía de disfrute excesivo que agote la potencialidad de los bienes y deberá abstenerse de realizar todo acto de explotación que tienda a aumentar por el momento los emolumentos de su derecho, disminuyendo para el porvenir la fuerza productiva de las cosas.

Con estos presupuestos, no es mucho el margen de maniobra del usufructuario. El planteamiento tradicional estaría pensando en un usufructo rural, constituido por testamento, y privilegiando la posición del propietario para evitar abusos y deterioros. Este habría sido su objetivo. Sin embargo, la compatibilidad del usufructo con la propiedad podría lograrse sin impedir lo que se antoja un principio superior a los intereses de las partes, que es que las cosas se aprovechen eficazmente en la medida de sus posibilidades, sin caer en el abuso, aunque tampoco en su infrautilización. Si el objeto del usufructo fuera una empresa o industria, resulta exagerado que el usufructuario haya de respetar a ultranza la forma que las cosas presentaban a su entrega, por ejemplo que no pueda tirar una sola pared, por más tiempo que pase. Antes bien, en la práctica, una fábrica debe automatizarse de modo que siga teniendo aptitud productiva relativa, es decir, que siga siendo competitiva, ya que de otra manera el mercado la relegaría. Ante una controversia sobre este punto, la prudencia del juzgador será determinante.

La inmutabilidad del destino, tal y como se ha contemplado, también merece reparos por categórica. Preocupa concretamente el supuesto en que, por circunstancias ajenas al usufructuario, no quepa ninguna utilización razonable sin un cambio: ¿Podrá exigírsele que insista en un determinado destino si deviene de imposible cumplimiento por causas objetivas o permanentes en lo económico? Se deben tener en cuenta algunos supuestos planteados en la realidad, como el del usufructuario de un hotel al que dejan de ir viajeros porque un cambio de carretera ha aislado el establecimiento, o el de una explotación agraria que como consecuencia de la expansión de la ciudad pasa a ubicarse en plena zona urbana.

Decir que el usufructuario no ha de modificar ni la forma ni el destino no es suficiente, pues, aun sin sobrepasar esos límites, podría igualmente perjudicar al propietario con respecto a la integridad de las cosas. El usufructuario deberá cuidar de ellas y conservarlas con diligencia, la de “un buen padre de familia” (art. 497 CCIV), lo que va a requerir un comportamiento positivo de su parte: realizar –y costear– las reparaciones ordinarias para el mantenimiento en buen estado de las cosas (art. 500 CCIV); poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero del que tenga noticia capaz de lesionar el dominio (art. 511 CCIV); avisarle, la necesidad de

acometer reparaciones extraordinarias cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas (art. 501 CCIV); etc.

De estas obligaciones, la relativa a las reparaciones luce, sin duda, como la más significativa. La obligación se justifica desde una perspectiva económica, ya que si el usufructuario es quien reditúa la cosa, el único que ha de obtener los provechos del usufructo, es justo que sea él quien peche con las reparaciones que derivan del normal uso, tendientes a su conservación y mantenimiento. 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 el usufructuario no las hiciere “después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario” (art. 500 CCIV).

Las reparaciones extraordinarias correrán por cuenta del propietario, ya que en cierta manera representan inversiones de capital. Pero en los hechos, el propietario puede acometerlas o no. Si las ejecuta, tendrá derecho a exigirle al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo. Si no, podrá hacerlas el usufructuario, quien tendrá derecho a exigirle al propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que hubiesen provocado en la finca. Si el propietario se negara a satisfacer dicho importe, el usufructuario se encontraría legitimado para retener la cosa (art. 502 CCIV).

Finalmente, el usufructuario debe sufragar los gastos vinculados con el uso cotidiano de las cosas (consumo de gas, electricidad, agua, etc.). De las deudas que anteriormente haya contraído el constituyente en relación con el bien entregado en usufructo, el usufructuario, por principio, no responde. Así, si se le ha conferido el usufructo sobre una finca hipotecada, ni el acreedor ni el nudo propietario podrán exigirle que asuma el pago, aunque se le reconozca facultado para ello, para evitar perder el usufructo ante la ejecución de la garantía. En tal supuesto, sí podría repetir contra el propietario por lo que pagare.

En cuanto a las deudas o cargas devengadas con posterioridad, pesan sobre el usufructuario los impuestos públicos que sean de carácter periódico u ordinario y cuyo hecho imponible se vincule con la posesión o goce de los bienes; así, por ejemplo, el impuesto sobre bienes inmuebles de devengo anual a favor de los ayuntamientos. Por su parte, los impuestos y contribuciones extraordinarias, por ejemplo por ejecución de infraestructuras públicas de las que la propiedad haya de aprovecharse en el futuro, incumben al nudo propietario, aunque el usufructuario deberá abonarle los intereses que correspondan por las cantidades que haya tenido que pagar.

3.2.3. Posteriores

Con la extinción del usufructo se consuma la obligación de restitución en torno a la que gira su régimen. La devolución es causa de la extinción y no ésta de ella, por cuanto la consolidación de la propiedad operará inmediatamente, sin requerir ni esperar a que el usufructuario restituya. Simplemente, producida la respectiva causal,

el usufructuario –o sus herederos, habida cuenta de que el fallecimiento del titular actuaría como la más común entre todas–, durante ese tiempo que trascurra hasta la restitución, pasará a encontrarse en una situación transitoria en la que ya no tendrá derecho al disfrute de los bienes.

En concreto, sobre el contenido de la obligación de restitución, el usufructuario ha de reintegrar no sólo aquellos objetos que inicialmente se le hubieran transmitido sino también los accesorios que hubiera recibido y las mejoras que no pudiera o quisiera retirar. Se hallará exento de devolver las cosas que hayan perecido por deterioro natural o caso fortuito.

3.3. Estatuto del nudo propietario

Según el artículo 489 del Código Civil, el nudo propietario puede, en general, hacer todo lo que no perjudique al usufructuario. Puede transmitir libremente su propiedad, obviamente, con la carga del usufructo y, por lo tanto, sin conferirle al adquirente la facultad de usar y gozar el bien hasta que no se extinga, se consolide el dominio. Podrá hipotecar su derecho con los mismos límites; si se extinguiera el usufructo vigente, la hipoteca no sólo subsistirá sino que se extenderá a la entera propiedad (art. 107 ordinal 2º [Ley Hipotecaria](#)). Asimismo, podrá establecer servidumbres sobre la finca gravada con el usufructo sin contar con el consentimiento del usufructuario (art. 595 [CCIV](#)), pero ello debe entenderse en el sentido de que la servidumbre sólo será operativa en cuanto el usufructo se extinga.

De la misma manera que el usufructuario puede hacer mejoras sobre el bien, el [Código](#) permite que las acometa el propietario; la incomodidad que supone para el usufructuario su realización se compensaría con el beneficio que le reportarían vez realizadas. Por supuesto, se entiende que las mejoras deberían ser tales, es decir, obras de ejecución prudencial, pensadas para un mejor aprovechamiento del bien, y no un pretexto para dificultar el normal ejercicio del derecho de usufructo.

En este punto, debe advertirse una obviedad; durante la vigencia del usufructo el principio de *salva rerum substantia* supone también un límite para el propietario: no acometer ninguna reforma estructural sobre el bien ni cambiar el destino económico a que propenda su aprovechamiento si no es con el consentimiento del usufructuario.

En cuanto a sus deberes u obligaciones, sólo está sometido al deber genérico de no hacer acto alguno que pueda perjudicar el disfrute pacífico de la cosa por parte del usufructuario. Corren por su cuenta, como hemos visto, las reparaciones extraordinarias que requiera la cosa (arts. 501 y 502 [CCIV](#)) y el pago de los impuestos que graven el derecho de propiedad (art. 505 [CCIV](#)).

4. Extinción

Según el artículo 513 del **Código Civil**, el usufructo se extingue por determinadas siguientes causas.

1. Por muerte del usufructuario. Si los usufructuarios son varias personas físicas al mismo tiempo (usufructo pluripersonal simultáneo), el usufructo no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere (art. 521 **CCIV**), acreciendo a las demás su respectiva cuota a medida que vayan muriendo los co-usufructuarios. Si son varias personas nombradas sucesivamente, dentro de los límites del artículo 781 del **Código Civil** (usufructo unipersonal sucesivo), el usufructo no se extinguirá hasta la muerte de la última de ellas. Si el usufructuario es una persona jurídica, se extingue el usufructo por cuando aquella se extingue o, como máximo, a los treinta años (art. 515 **CCIV**), incluso si se hubiera constituido a perpetuidad.

2. Por expiración del plazo por el que se constituyó o cumplimiento de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo. Una regla especial en cuanto a la expiración del plazo se contiene en el artículo 516:

El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona.

3. Por la reunión del usufructo y la nuda propiedad en una misma persona. Se trata de la figura jurídica de la consolidación. La transmisión del derecho de usufructo no es causa extintiva, salvo, claro está, que el adquirente fuera el nudo propietario, supuesto en el que se producirá la consolidación del dominio como automática consecuencia.

4. Por la renuncia del usufructuario. No obstante, si la renuncia se hace en perjuicio de tercero, es ineficaz frente a éste (art. 6 ord. 2º **CCIV**). En este sentido se entiende el artículo 107 ordinal 1º de la **Ley Hipotecaria**, que, tras señalar la condición hipotecable del usufructo, advierte que la hipoteca que lo tenga por objeto quedará extinguida cuando el mismo usufructo concluya “por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario”, pero que “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”.

5. Por la pérdida de la cosa objeto del usufructo. La pérdida debe ser total para que el usufructo se extinga, pues si la cosa se pierde “sólo en parte, continuará este derecho en la parte restante” (art. 514 **CCIV**). No habría pérdida y extinción del usufructo si estuviera constituido sobre una finca de la que forme parte un edificio, y éste llegara a perecer, de cualquier modo; en este supuesto el usufructo tendría derecho a disfrutar del suelo y de los materiales (art. 517 **CCIV**). Si el usufructo tuviera

una finalidad edilicia, residencial pero no agraria o rústica, el propietario podría optar por elevar una nueva edificación; el Código precisa que ya no tendría el usufructo derecho a ocuparla una vez construida, pero sí a recibir los intereses del importe del valor del suelo y de los materiales.

Sin embargo, en el caso de que la cosa estuviese asegurada, el artículo 518 prevé las siguientes soluciones, más concretas:

- 1) Si el usufructuario concurre con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, en caso de siniestro aquél continuará en el goce del nuevo edificio si se construyere o percibirá los intereses del precio del seguro si la reedificación no conviniera al propietario.
- 2) Si el propietario se hubiera negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, éste adquirirá el derecho de recibir por entero el precio del seguro en caso de siniestro, pero con obligación de invertirlo en la reedificación de la finca.
- 3) Si el usufructuario se hubiese negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibirá éste íntegro el precio del seguro en caso del siniestro, salvo el derecho concedido al usufructuario por el artículo 517 del [Código Civil](#).

Finalmente, debe hacerse referencia a la expropiación como un supuesto especial. Está regulada en el artículo 519 del [Código Civil](#), según el cual

Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado, o bien a subrogarla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último deberá afianzar el pago de los réditos.

6. Por la resolución del derecho del constituyente en tanto el usufructuario no tuviera la condición de tercero protegido por las reglas favorecedoras del tráfico jurídico, por cumplir con los requisitos del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria](#).

7. Por prescripción. Así, el usufructo se extingue como consecuencia de que el titular no hace uso de las facultades que el derecho le confiere durante un plazo de seis o treinta años, según recaiga sobre bienes muebles o inmuebles (arts. 1962 y 1963 [CCIV](#)). Pero el usufructo también se extinguirá por prescripción adquisitiva o usucapión de la cosa libre del usufructo, por un tercero, en plazos más cortos (*usucapio libertatis*).

En cuanto a los efectos de la extinción, una vez terminado el usufructo se le 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 (art. 522 [CCIV](#)).

Introducido así el que parece ser el fundamento para la tipicidad de estos derechos, surgen importantes dudas sobre la conveniencia de mantener el derecho de

uso como instituto diferenciado respecto del usufructo. En efecto, frente al derecho de habitación, que sólo posibilita el uso de un inmueble o parte de él, el de uso se extiende a los frutos que pueda dar la cosa, mueble o inmueble. Por supuesto, ese disfrute se restringe formalmente a las necesidades del titular (y su familia). Sin embargo, visto así, resulta que su contenido sería justamente el que caracteriza al usufructo, a saber, los *iura utendi et fruendi* sobre la cosa de otro. Además, la limitación del disfrute de la cosa gravada en torno a las condiciones personales del titular se trataría de algo que ya se podría obtener perfectamente al incorporar tal limitación en el título constitutivo del usufructo, en función del artículo 470 del [Código Civil](#), que establece que los derechos y obligaciones del usufructuario serán, en primer lugar, “los que determine el título constitutivo del usufructo”.