

Usufructo, uso y habitación

[6.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[6.2] Usufructo: concepto, elementos y constitución

[6.3] Contenido del usufructo

[6.4] Extinción del usufructo

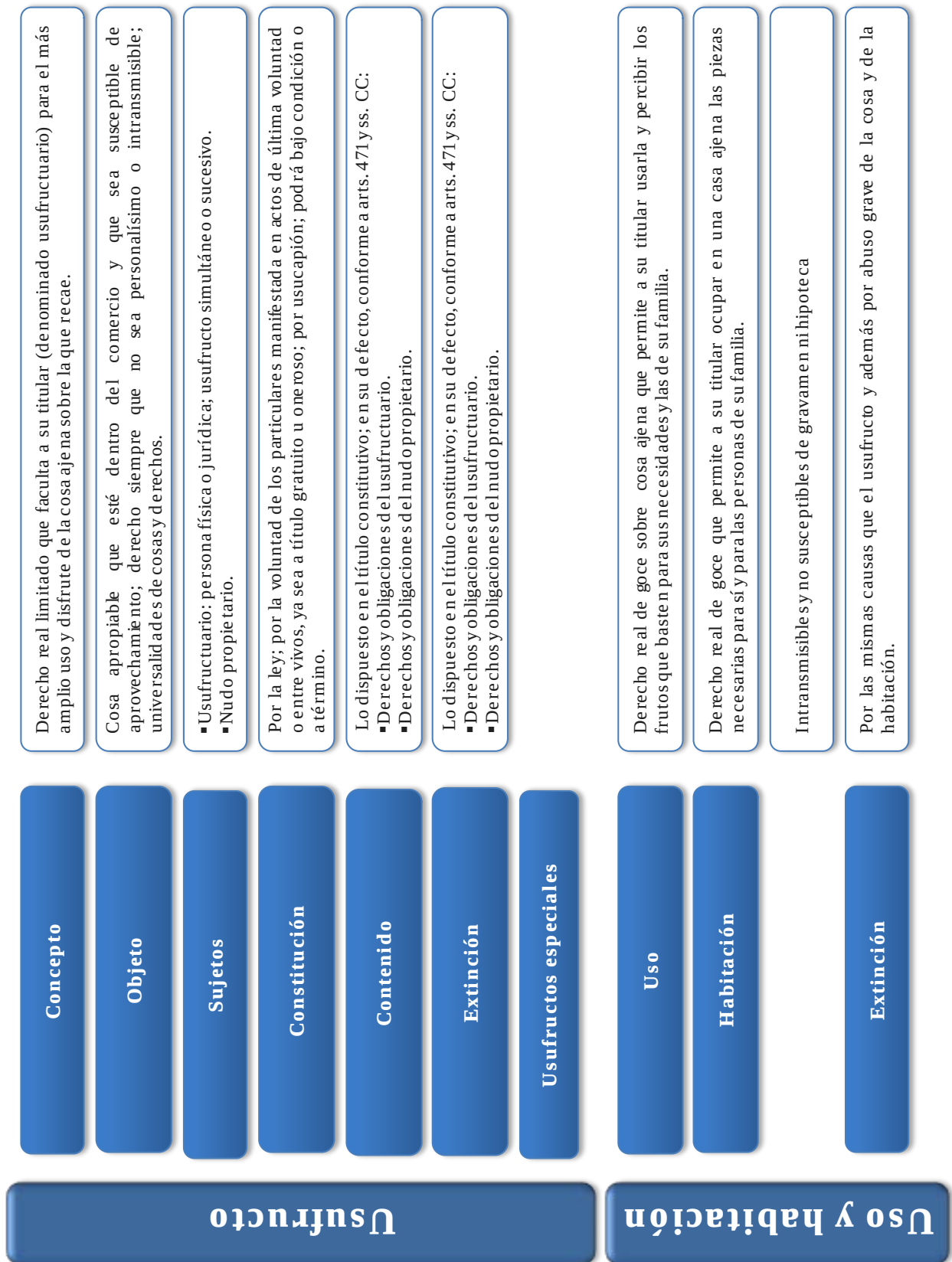
[6.5] Usufructos especiales

[6.6] Uso y habitación

6

T E M A

Esquema



Ideas clave

6.1. ¿Cómo estudiar este tema?

Para comenzar el estudio particular de los diversos **derechos reales limitados**, nos centraremos en el derecho real de uso y disfrute por excelencia: el usufructo. Conoceremos qué es y sus características principales y examinaremos el régimen jurídico general de su constitución, contenido y extinción, estudiando además determinados supuestos especiales.

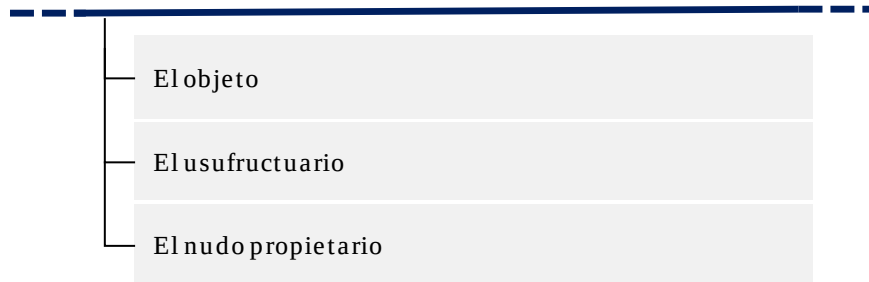
Por último, se abordará brevemente un análisis de otros derechos de goce, cuáles son el uso y la habitación.

6.2. Usufructo: concepto, elementos y constitución

Concepto

El usufructo es aquel **derecho real limitado que faculta a su titular** (denominado usufructuario) **para el más amplio uso y disfrute de la cosa ajena sobre la que recae** (perteneciente al denominado nudo propietario) con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

Se encuentra regulado en los arts. 467 a 522 CC.

Elementos**Elementos:**

El **objeto** del usufructo puede ser cualquier **cosa apropiable** que esté dentro del comercio y que sea susceptible de aprovechamiento, aunque no sea fructífera, pudiendo recaer sobre parte de la cosa o sobre la totalidad de la misma. También puede constituirse sobre un **derecho**, siempre que no sea personalísimo o intransmisible, así como sobre **universalidades de cosas y derechos** (como un patrimonio, una herencia).

El **usufructuario es el titular del derecho de usufructo y puede ser persona física o jurídica**, si bien en este último caso, la duración máxima del derecho es de 30 años (art. 515 CC).

El usufructo puede constituirse a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente (art. 469 CC): en el primer caso (**usufructo simultáneo**), varias personas son usufructuarias, al mismo tiempo, de una misma cosa y cotitulares de un mismo derecho de usufructo sobre la misma, y subsistirá el derecho hasta que se extinga respecto a todos los titulares, acreciendo a los usufructuarios subsistentes la parte correspondiente al usufructuario que fallezca, salvo que conste otra voluntad distinta del constituyente del usufructo; en el segundo caso (**usufructo sucesivo**), varias personas son llamadas para sucederse, una después de otra, en la titularidad del derecho de usufructo sobre una misma cosa, de manera que hay un primer usufructuario y luego posteriores usufructuarios, pero sin que exista cotitularidad, por lo que, extinguido el derecho respecto al primero de los titulares, pasará el derecho al siguiente y así sucesivamente, con el límite de la duración máxima fijada para el caso de usufructos a favor de personas jurídicas (art. 515 CC).

El **nudo propietario es el propietario de la cosa o derecho sobre la que recae el derecho de usufructo** y que mantiene las facultades inherentes a su dominio salvo las que afecten al uso y disfrute de la cosa, que integran el derecho de usufructo.

Constitución

El usufructo puede constituirse (art. 468 CC):

- » Por la **ley**, en el caso del usufructo del viudo sobre parte de la herencia de su cónyuge fallecido, previsto en los arts. 834 y ss. CC.
- » Por la **voluntad de los particulares manifestada en actos de última voluntad o entre vivos**, ya sea a título gratuito u oneroso.
- » Por **usucapión**, conforme a las reglas generales de la prescripción.

Conforme al art. 469 CC, el usufructo podrá constituirse **bajo condición** (suspensiva o resolutoria) **o a término** (inicial o final: desde o hasta cierto día).

6.3. Contenido del usufructo

Según el art. 470 CC, 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 los **arts. 471 y ss. CC.**

Derechos del usufructuario

El usufructuario tendrá derecho a:

- » **Usar y disfrutar la cosa objeto de usufructo**, poseyéndola y sirviéndose de ella, con la obligación de conservarla y no alterar su forma y sustancia (art. 467 CC).
- » **Percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles, de los bienes usufructuados.** Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño (art. 471 CC).

Los **frutos naturales o industriales**, pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario, sin que este tenga obligación de abonar al propietario ninguno de los gastos hechos para producirlos.

Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo pertenecen al propietario, que está obligado a abonar al fin del usufructo, con el producto de los frutos pendientes, los gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes, hechos por el usufructuario. Todo ello sin perjuicio de los derechos de tercero, adquiridos al comenzar o terminar el usufructo (art. 472 CC).

Los **frutos civiles** se entienden percibidos día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo (art. 474 CC).

» **Disfrutar** del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los **beneficios inherentes a la misma** (art. 479 CC).

» **Aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo**, aunque sea a título gratuito.

No obstante, todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola (art. 480 CC).

El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya (art. 498 CC).

» **Hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo (suntuarias)** que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes (art. 487 CC).

El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho (art. 488 CC).

Obligaciones del usufructuario

Antes de entrar en el goce de los bienes objeto de usufructo, el usufructuario está obligado, salvo dispensa que no cause perjuicio a nadie (art. 493 CC) a:

» **Formar**, con citación del propietario o de su legítimo representante, **inventario de todos los bienes**, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los **inmuebles** (art. 491.1 CC), siendo de cuenta del usufructuario los gastos que se ocasionen, salvo que se disponga lo contrario en el título constitutivo.

- » **Prestar garantía** comprometiéndose a cumplir sus obligaciones (art. 491.2 CC).

De no prestarse la fianza, se estará a lo dispuesto en los arts. 494 y 495 CC.

No obstante, esta obligación no es aplicable al vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, ni a los padres usufructuarios de los bienes de los hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria si no contrajeren los padres o el cónyuge ulterior matrimonio (art. 492 CC).

Durante la vigencia y ejercicio del usufructo, el usufructuario está obligado a:

- » **Cuidar las cosas dadas en usufructo** como un buen padre de familia (art. 497 CC).
- » **Hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo**, entendiendo por tales las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá este hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario (art. 500 CC).
- » **Avisar al nudo propietario cuando fuera urgente la necesidad de proceder a realizar reparaciones extraordinarias en la cosa**, que son de cuenta del propietario (art. 501 CC).
- » **Pagar las cargas y contribuciones anuales** y las que se consideran gravámenes de los frutos (art. 504 CC).
- » **Poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero**, de que tenga noticia, que sea **capaz de lesionar los derechos de propiedad**. Si no lo hace, responderá de los daños y perjuicios, como si hubieran sido ocasionados por su culpa (art. 511 CC).
- » **Abonar los gastos, costas y condenas** que ocasione la defensa del usufructo (art. 512 CC).

Posición del nudo propietario

El nudo propietario mantiene las facultades inherentes a su dominio salvo las que afecten al uso y disfrute de la cosa, que integran el derecho de usufructo.

Durante la vigencia y ejercicio del usufructo, el nudo propietario podrá:

- » **Enajenar los bienes objeto de usufructo**, pero no alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario (art. 489 CC).
- » **Gravarlos** con una servidumbre (art. 595 CC) o con una hipoteca (art. 509 CC y 107.2 LH).
- » **Hacer las obras y mejoras** de que sea susceptible la finca usufrutuada, o nuevas plantaciones en ella si fuere rústica, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario (art. 503 CC).

En cuanto a sus obligaciones, le corresponde:

- » Asumir las **reparaciones extraordinarias** de la cosa (art. 501 CC). Si las hiciere, tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo. Si no las hiciere cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario; pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras. Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos (art. 502 CC).
- » Pagar las **contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre la cosa en sí**, no sobre su goce o sus frutos (art. 505 CC).

6.4. Extinción del usufructo

El usufructo se extingue por las siguientes **causas** (arts. 513 y ss. CC):

- » Por **muerte** (o declaración de fallecimiento) **del usufructuario o extinción de la persona jurídica**.

El usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere (art. 521 CC).

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

El usufructo constituido a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad, no podrá ser por más de treinta años (art. 515 CC).

El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido solo en atención a la existencia de dicha persona (art. 516 CC).

- » Por **consolidación**, es decir, por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
- » Por la **renuncia del usufructuario** a su derecho. Dicha renuncia no podrá perjudicar a terceros (art. 6.2 CC) y será rescindible si se realiza en fraude de acreedores (art. 1.291 CC).
- » Por la **pérdida total de la cosa objeto del usufructo**.
Si la cosa dada en usufructo se perdiera solo en parte, continuará este derecho en la parte subsistente (art. 514 CC).
Cuando lo establezca el título constitutivo o en los casos previstos en el art. 517 CC (que el usufructo recaiga sobre un edificio que se derrumbe o una finca del mismo), art. 518 CC (perecimiento del inmueble usufructuado asegurado) y art. 519 CC (expropiación de la cosa usufructuada) cabe una modificación objetiva del usufructo, sin que este se extinga.
- » Por la **resolución del derecho del constituyente**.
- » Por **prescripción**.

El usufructo **no se extingue por el mal uso de la cosa usufructuada**; pero, si el abuso infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asignare por su administración (art. 520 CC).

Terminado el usufructo y tras la **liquidación de la situación entre el usufructuario y el propietario saldando sus cuentas pendientes**, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el **derecho de retención** que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega, **se cancelará la garantía** que el usufructuario haya prestado para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones (art. 522 CC).

En cuanto a los **frutos pendientes** tras la extinción del usufructo, deberá estarse a lo dispuesto en los arts. 472 y 474 CC.

Respecto de las **mejoras útiles o de mero recreo** que el usufructuario haya realizado en la cosa, deberá atenderse a lo previsto en los arts. 487 y 488 CC.

6.5. Usufructos especiales

Sin perjuicio de lo que se prevea en el título constitutivo del derecho de usufructo al amparo de la **autonomía de la voluntad de las partes** (que puede acordar conceder al usufructuario incluso la facultad de enajenar la cosa objeto de usufructo), el CC prevé **ciertas peculiaridades del usufructo en atención a su objeto**:

- » Usufructo de créditos: arts. 475 y 507 CC.
- » Usufructo de minas: arts. 476 a 478 CC.
- » Usufructo de cosas deteriorables: art. 481 CC.
- » Usufructo de cosas consumibles: art. 482 CC.
- » Usufructo de árboles y plantaciones arbóreas: arts. 483 y 484 CC.
- » Usufructo de montes: art. 485 CC.
- » Usufructo de una acción real: art. 486 CC.
- » Usufructo de una cuota de dominio indiviso: art. 490 CC.
- » Usufructo sobre rebaño o piara de ganado: art. 499 CC.
- » Usufructo de un patrimonio: art. 506 CC.
- » Usufructo de finca hipotecada: art. 509 CC.

6.6. Uso y habitación

El **uso** es un derecho real de goce sobre cosa ajena que permite a su titular **usarla y percibir los frutos que basten para sus necesidades y las de su familia**, aunque esta se aumente (art. 524, párrafo 1º, CC). La doctrina (DIEZ PICAZO/GULLON, por ejemplo) dice que es una especie de pequeño usufructo y señala que hoy en día constituye un anacronismo.

La **habitación** es también un derecho real de goce que permite a su titular **ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia** (art. 524, párrafo 2º, CC). La institución sirve para **garantizar a una persona el derecho a la vivienda con carácter permanente**.

Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el **título constitutivo** de estos derechos; y, en su defecto, por los **arts. 524 a 529 CC** y, en cuanto no se opongan a lo ordenado en estos, por las disposiciones establecidas para el usufructo (arts. 523 y 528 CC).

A diferencia del usufructo, salvo que se prevea en el título constitutivo, los derechos de uso y habitación **son intransmisibles**, no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título (art. 525 CC) **ni pueden gravarse o hipotecarse** (art. 108.3 LH).

Si el usuario consumiera todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupara toda la casa, estará obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario. **Si solo percibiera parte de los frutos o habitara parte de la casa**, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquel lo que falte (art. 527 CC).

Los derechos de uso y habitación **se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave** de la cosa y de la habitación (art. 529 CC).

Lo + recomendado

No dejes de leer...

La constitución voluntaria del usufructo

Pereña Vicente, M. (2005). *La constitución voluntaria del usufructo*. Madrid: Dykinson.

En este trabajo se hace un estudio profundo del régimen jurídico del usufructo contenido en nuestro ordenamiento, partiendo de su esencia y de las posibilidades de actuación del principio de autonomía de la voluntad.

El libro está parcialmente disponible en el aula virtual y en la siguiente dirección web:

<http://books.google.es/books?id=-S2QYbSUhoEC&printsec=frontcover&dq=usufructo&hl=#v=onepage&q=usufructo&f=false>

No dejes de ver...

Usufructo



En este video junto con una noción básica de en qué consiste el usufructo se indican los principales derechos y obligaciones de las partes.

El vídeo está disponible en el aula virtual y en la siguiente dirección web:

<http://www.youtube.com/watch?v=HQuefoIA8qw>

Arrendamiento y usufructo



En este vídeo se comenta el supuesto de que el usufructuario arriende la vivienda usufructuada.

El vídeo está disponible en el aula virtual y en la siguiente dirección web:

<http://www.youtube.com/watch?v=70YlmS5yEVg&list=PL126C0DADDDEA2E85&index=1>

+ Información

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada.



http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

Bibliografía

Acedo Penco, Á. (2012). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.

Bercovitz, R. (coord.) (2017). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.

Blasco Gascó, F. de Paula, (2019) *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. 3ª ed., Tirant lo Blanch.

De Pablo Contreras, P. (coord.) (2011). *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 3ª. ed., Colex.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2012). *Sistema de Derecho Civil, volumen III, tomo 1, Derechos reales en general*, 8ª ed., Dykinson.

Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III, volumen 1, Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.

Pereña Vicente, M. (2005). *La constitución voluntaria del usufructo*, Dykinson.

Rivero Hernández, F. (2010). *El usufructo*, Civitas.

Sánchez Calero, F. (coord.) (2012). *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4^a ed., Dykinson.

Test

1. El usufructo:

- A. Puede recaer sobre una cosa pero nunca sobre un derecho.
- B. Puede recaer sobre cosas y derechos siempre que no sean personalísimos e intransmisibles.
- C. Concede a su titular la nuda propiedad de la cosa.
- D. Nunca podrá constituirse a favor de más de una persona.

2. El usufructo podrá constituirse:

- A. Por acuerdo de las partes.
- B. Por ley.
- C. Por usucapión.
- D. Por cualquiera de los modos antes señalados.

3. El usufructuario podrá:

- A. Usar y disfrutar de la cosa, incluso alterando su destino y sustancia propia.
- B. Percibir los frutos naturales de la cosa, pero no los civiles.
- C. Arrendar la cosa usufructuada y donar su derecho.
- D. Hacer mejoras en la cosa usufructuada aunque sea alterando su forma, siempre que indemnice al propietario por ello.

4. El usufructuario deberá:

- A. Hacer inventario y prestar garantía antes de entrar en el goce del bien usufructuado.
- B. Hacer las mejoras y reparaciones extraordinarias que precise el bien usufructuado.
- C. Gravar la finca usufructuada con una servidumbre o hipoteca.
- D. Pagar las contribuciones derivadas de la propiedad de la cosa inmueble usufructuada.

5. El nudo propietario podrá:

- A. Vender la cosa usufructuada, incluso alterando su destino y sustancia propia.
- B. Percibir los frutos civiles de la cosa.
- C. Gravar la finca con una servidumbre o hipoteca.
- D. Hacer cualquiera de los actos antes indicados.

6. El nudo propietario deberá:

- A. Hacer las reparaciones ordinarias que necesite la cosa usufructuada.
- B. Asumir las reparaciones extraordinarias de la cosa usufructuada.
- C. Abonar los gastos, costas y condenas que ocasione la defensa del usufructo.
- D. Hacer todos los actos antes indicados.

7. El usufructo se extingue:

- A. Por muerte del usufructuario o del nudo propietario.
- B. Por el transcurso del tiempo de duración pactado.
- C. Por el mal uso de la cosa usufructuada.
- D. Por cualquiera de los modos antes indicados.

8. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. El usufructuario será responsable de los daños causados al propietario si no le comunica los actos de terceros que puedan lesionar a la propiedad.
- B. El usufructo se extinguirá por renuncia del nudo propietario.
- C. La adquisición del usufructo por el nudo propietario no extinguirá aquel.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

9. Por el derecho de uso:

- A. Su titular podrá ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia
- B. Su titular podrá usar una cosa ajena y percibir los frutos que basten para sus necesidades y las de su familia.
- C. Su titular podrá percibir todos los frutos naturales, industriales o civiles que produzca la cosa, sin abonar ningún gasto por ello.
- D. Su titular deberá abonar una renta al propietario.

10. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. Los derechos de uso y habitación pueden transmitirse a terceros.
- B. Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título.
- C. Los derechos de uso y habitación pueden gravarse o hipotecarse.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.