

Unidad 6

- Usufructo, uso y habitación

“El usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicia, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni su sustancia.”

USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

1. Definición del usufructo.- El usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.¹

“El usufructo es el derecho de usar de las cosas de otro, y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas; porque es un derecho sobre un cuerpo, y si el cuerpo se destruye, queda necesariamente destruido el derecho.

El usufructo, que es la más importante de todas las servidumbres personales, se trata con mucha extensión en el Digesto. Los comentadores de Cayo, las reglas de Ulpiano y las sentencias de Paulo, nos presentan también pasajes relativos a él; por último, los fragmentos del Derecho Romano descubiertos por M. Maï en la biblioteca del Vaticano contienen un título relativo a esta materia.

Son notables en la definición que da nuestro texto las palabras *utendi* y *fruendi*, que indican todos los derechos que comprende el usufructo (el uso y los frutos); las palabras *rebus alienis*, porque el usufructo no puede existir sino sobre las cosas de otro (*nemini res sua servit*); y en fin, las expresiones *salva rerum substantia*, que están tomadas en dos diferentes sentidos. En efecto, algunos jurisconsultos las consideran como relativas a la duración del usufructo, y las traducen de este modo: El derecho de usar y de disfrutar mientras dura la sustancia; otros, como relativas a los derechos del usufructuario, y las traducen así: El derecho de usar y de disfrutar...sin alterar la sustancia. Esta última interpretación me parece la preferible y que debo adoptar; las palabras de texto, en mi dictamen, son casi equivalentes a éstas: *Jus utendi, fruendi, sed non abutendi*.

El dominio, en oposición al usufructo que ha sido separado de él se llama con frecuencia entre los romanos *nuda proprietas*, y en francés *nue propriété*.²

En el usufructo encontramos que las relaciones jurídicas que se originan son de dos órdenes:

¹ Braudy Lacantinerie, Précis de droit Civil, t. I

Colin et Capitant, Cours Elementaire De Droit civil Français, t II, Vol. II.

Planiol, tratado elemental de Derecho Civil, traduc. Cajica, Puebla, tomo relativo de los bienes.

Planiol y Ripert, tratado práctico de Derecho Civil francés, t. III.

Ruggiero, instituciones de Derecho Civil, t. I. Diego, Curso elemental de Derecho Civil, t. I. Manresa, comentarios al código civil español, t. IV. Sánchez Román, Estudios de derecho Civil, t. III Valverde, Derecho Civil español, t. II.

Ortolan, explicación histórica de las instituciones del emperador justiniano, t. I

Lafaille, derecho Civil, t. IV.

Castán Tobeñas, Derecho Civil Español común y foral, t. II.

Enneccerus, kipp y Wolff, Derecho de Cosas, Tratado de Derecho Civil, III.

² Ortolan, explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano, t. I, págs. 390 y 391.

Héctor Lafaille, derecho Civil, t. IV, Tratado de los Derechos reales, vol. II, Ediar, Buenos Aires, 1944, pág. 402.

I.- Relaciones jurídicas entre el usufructuario, titular del derecho real, y un sujeto pasivo indeterminado -todo el mundo- que tiene una obligación de no hacer, de abstenerse de ejecutar actos que perturben o que impidan el ejercicio del derecho real de usufructo; y

II.- Relaciones jurídicas entre el usufructuario y el dueño de la cosa o nudo propietario, como sujeto pasivo determinado. Ya veremos al hacer el estudio de los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario, cuáles son estas relaciones jurídicas concretas: basta por el momento indicar que en el usufructo, como derecho real, la situación se complica por cuanto que ya existen dos sujetos pasivos, uno determinado y otro indeterminado.

Por virtud de este derecho real, temporal y vitalicio, se usa y disfruta de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia. Aquí ya se determina el contenido de este derecho real, como un elemento específico de la definición, para distinguirlo de los demás, fijando como contenido del mismo, el poder de usar y disfrutar de las cosas ajenas, sin alterar su forma ni sustancia.³

El Código vigente en su artículo 980 precisa la naturaleza real y temporal del derecho, pero olvida una parte esencial al no decir que por virtud del usufructo no puede alterarse ni la forma ni la sustancia de los bienes. Dice así: “El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos”.

2.- Cosas susceptibles de usufructo.- El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, corporales e incorporeales. Por consiguiente, el usufructo se constituye no sólo sobre las cosas sino sobre los derechos también, o sea, bienes incorporeales.

El usufructo recae sobre derechos tanto reales como personales.

Cuando el usufructo se constituye sobre cosas materiales, se ejerce por la apropiación que hace el usufructuario de los frutos o productos de la cosa. Cuando el usufructo recae sobre derechos, se ejerce por la apropiación que hace el usufructuario de los beneficios económicos que el mismo derecho traiga consigo.⁴

Distinción de los usufructos según la extensión de su objeto.- Los usufructos pueden ser de dos clases: A título particular y a título universal. Se llama usufructo a título particular cuando se constituye sobre cosa determinada, mueble o inmueble, corporal o incorporeal. Se llama usufructo a título universal cuando se constituye sobre una universalidad de hecho o de derecho o sobre una parte alícuota de la misma. Esto ocurre generalmente cuando se confiere por testamento el usufructo a favor de todos los bienes de la sucesión. Entonces tenemos un usufructo constituido a título universal; comprende todo el patrimonio del autor de la sucesión. La nuda propiedad, o sea el dominio en cuanto a *jus abutendi*, se reserva a los demás herederos. También puede suceder que se

³ José Castán Tobeñas, Derecho Civil Español Común y Foral, t. II, Madrid, 1941, págs. 227 y 228. Lafaille, ob. Cit., t. IV, pág. 403.

Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, t. III, vol. I, págs.

⁴ Lafaille, ob. Cit., t. IV, págs. 417 y 418.

aplique a parte alícuota, cuando a dos o más personas se les deja todo el usufructo de un patrimonio por virtud de la herencia. No es necesario que comprenda la totalidad del patrimonio, basta con que sea una parte alícuota.

3.- Modos de crear o constituir el usufructo.- Son cinco las formas constitutivas del usufructo:

- I.-Por contrato;
- II.-Por testamento;
- III.- Por acto unilateral;
- IV.-Por ley y
- V.-Por prescripción.

Estas formas se desprenden del artículo 981.

a) Contrato.- La forma más habitual de constituir el usufructo es por contrato; en el contrato se presentan dos aspectos: por constitución directa o por retención. Por constitución directa cuando se enajena a una persona el usufructo; por retención cuando el dueño de la cosa simplemente dispone de ésta, es decir, transmite el dominio, pero se reserva el usufructo.⁵

b) Testamento.- Por el testamento puede constituirse el usufructo, bien sea por transmisión del mismo por legado o por reserva del usufructo universal a los herederos.

c) Por acto unilateral.- Por una declaración unilateral de voluntad también se puede constituir o transmitir el usufructo, ya que el artículo 981 se refiere en general a la "voluntad del hombre".

d) Prescripción.- El usufructo puede adquirirse en la misma forma en que se adquieren los bienes muebles o los inmuebles por prescripción; pero es necesario tener una posesión a título de usufructuario, de buena fe, pacífica, continua y pública o bien, cuando falta el requisito de la buena fe, tener una posesión por mayor tiempo; en uno y en otro caso se adquiere el derecho real de usufructo.

Parece difícil suponer la hipótesis en la cual se adquiriera por prescripción el derecho real de usufructo, toda vez que si se está en posesión de la cosa misma, es lógico que se adquiriera la propiedad sobre el bien y no simplemente el usufructo; sería absurdo que si el poseedor está en condiciones de adquirir la totalidad de la cosa se conformara con adquirir simplemente el usufructo. Sin embargo, la hipótesis se presenta cuando aquel que entra en posesión de la cosa no lo hace a título de dueño, sino simplemente a título de usufructuario, pero su título no es suficiente, o bien se le transmitió el usufructo por persona que no tenía capacidad por no ser propietaria de la cosa, en cuyo caso interesa al poseedor de aquel derecho real de usufructo convalidar su título.⁶

⁵ Ortolan, ob. Cit., t. I, pág. 396.

⁶ Ortolan, ob. Cit., t. I, pág. 397.

e) La ley.- La última forma de constitución del usufructo la tenemos en la ley. Esta forma se reconoce para aquellos que ejercen la patria potestad a efecto de que puedan tener la administración y la mitad del usufructo sobre los bienes del que está sometido a ella y que no adquirió por su trabajo.

4.- Formalidades de publicidad del usufructo.- El usufructo sobre bienes raíces, como todo derecho real sobre inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible a tercero. Si nace de testamento, los herederos son continuadores del testador y a ellos los afecta el usufructo aun cuando no esté inscrito, es decir, si el favorecido por el usufructo en el testamento no inscribe su derecho real, no surtirá efectos contra tercero, pero sí contra los herederos, que son los continuadores de la persona del autor de la sucesión. Cuando se constituye por contrato, surtirá efectos en contra del contratante, o sea del que tiene la nuda propiedad, pero no contra los demás, si no se inscribe este derecho.

El artículo 3005 del Código Civil vigente estatuye: Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Art. 3007.- “Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”. De esta suerte, para que el usufructuario pueda hacer valer su acción real como acción persecutoria de la cosa en contra de un tercero, necesita tener inscrito su derecho real de usufructo, de otra manera el tercero detentador, opondrá la excepción que consagra el artículo 3005.

5.- Modalidades de la constitución del usufructo.- El usufructo puede constituirse pura y simplemente; es decir, sin sujetarlo a ninguna condición, carga o término.

Otra de las modalidades que puede revestir el usufructo se presenta cuando es constituido en favor de varias personas en forma sucesiva o simultánea. Cuando se constituye a favor de varias personas sucesivamente, quiere decir que a la muerte de cada uno de los usufructuarios en el orden establecido, entrará el otro en el goce del derecho.

Cuando el usufructo se constituye a favor de varias personas conjuntamente, quiere decir que todas entran a disfrutar en una parte alícuota del

usufructo. La muerte de un usufructuario no acrece la porción de los demás si no se ha establecido expresamente. La parte alícuota del usufructuario muerto pasa a favor del dueño

6.- Límite de la duración del usufructo constituido en favor de personas morales.- El usufructo a favor de una persona física dura el tiempo que ésta viva, es decir, es por naturaleza vitalicio, a no ser que se haya fijado en el título constitutivo, un término inferior.

Tratándose de personas morales se fija por nuestra ley un término máximo de duración de veinte años y si la persona jurídica se extingue antes de este término, el usufructo también se extinguirá.

7.- Capacidad.- Para que una persona moral pueda adquirir el derecho real de usufructo, necesita tener capacidad para adquirir o disfrutar bienes raíces, cuando este derecho recae sobre inmuebles. La Constitución en su artículo 27 fija diversas incapacidades tanto para la adquisición del dominio como para la adquisición de derechos reales sobre inmuebles; una incapacidad se decreta para todo género de sociedades extranjeras, que no pueden adquirir inmuebles dentro del territorio nacional; una segunda incapacidad absoluta se crea también para los extranjeros en la zona prohibida. Esta incapacidad consiste en negarles aptitud para adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Esta prohibición es absoluta; en cambio, existe una prohibición relativa para los inmuebles comprendidos fuera de esta zona en el territorio nacional, que pueden ser adquiridos mediante permiso o autorización de la Secretaría de Relaciones, después de que el extranjero renuncie, por lo que toca a ese bien, a su nacionalidad y a la protección de su gobierno.

Las sociedades mexicanas tienen también limitaciones, fijándose a las instituciones de crédito y a las de beneficencia el límite de que sólo adquieran en dominio o en usufructo los bienes estrictamente necesarios para su objeto. Las sociedades por acciones no podrán adquirir fincas rústicas, y por consiguiente, tener el usufructo sobre las mismas, si van a dedicarlas a la agricultura. Si la finca rústica se dedica a una explotación minera, petrolera o industrial, el Gobierno Federal podrá conceder o no el permiso, para la constitución del dominio o del usufructo en favor de una de estas sociedades por acciones.

8.- Derechos del usufructuario.- Estudiaremos sus acciones y derechos:

a) Acciones del usufructuario.-

El usufructuario tiene tres clases de acciones;

I.- Reales; II.- Personales, y III.- Posesorias.

Estas acciones del usufructuario se dan tomando en cuenta el título constitutivo y la persona contra la cual se ejerzan. El usufructuario tiene una acción personal cuando su usufructo deriva de testamento de acto jurídico unilateral o de contrato y ejercita la acción en contra del dueño, o de los herederos. En estos casos las relaciones nacen de un acto jurídico entre partes determinadas.

La acción real se confiere al usufructuario en contra de cualquier tercero detentador de la cosa. Existe no sólo en el usufructo por testamento o por contrato, sino también en el nacido por la ley y por la prescripción; tiene por objeto perseguir la cosa en manos de cualquiera persona que la detente a efecto de que se ponga en posesión al usufructuario.

Finalmente, las acciones posesorias comprenden los interdictos para bienes raíces que puede usar el usufructuario, como cualquier poseedor: interdictos de retener, de recuperar, de obra nueva y de obra peligrosa.

Las acciones posesorias definitivas, es decir, en las que discute la calidad de la posesión, quedan comprendidas en las acciones reales, supuesto que por la acción confesoria el usufructuario exige la posesión definitiva de la cosa y logra que se la entregue el que la está detentando, inclusive el dueño que por virtud del contrato está obligado a entregar la cosa. En el Código de Procedimientos Civiles vigente se reconoce esta acción confesoria al hablar de las acciones confesorias en general, que se refieren a las servidumbres y al usufructo.

b) El usufructuario tiene un derecho de uso sobre la cosa.- El uso significa el aprovechamiento de la cosa sin alterar su forma ni sustancia; no implica, por lo tanto, el acto de disposición material mediante el consumo, ni el seto de disposición jurídica mediante la venta. La misma definición del usufructo precisa que al gozarse de las cosas ajenas no se podrá alterar su forma ni sustancia.

El uso se extiende a todas las cosas que se adquieran por accesión.⁷

c) El usufructuario tiene derecho a percibir los frutos naturales, civiles e industriales.- En esto radica principalmente la naturaleza específica del usufructo y lo distingue del derecho real de uso, en el cual el usuario no tiene el goce o sea la facultad de percibir los frutos; el usuario sólo puede percibir los frutos necesarios para él y para su familia, pero no puede comerciar con dichos frutos.⁸

9.- Facultades del usufructuario respecto a la cosa o a su derecho.- El artículo 1002 dispone: “El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo”. Analizaremos las distintas facultades que confiere este artículo.⁹

⁷ Ortolan, ob. Cit., t. I, págs. 391 y 392.

⁸ Castán Tobeñas, ob. Cit., t. II, págs. 232 y 233.

⁹ Castán Tobeñas, ob. Cit., t. II, pág. 253.

El primer caso a que se refiere el precepto: “el usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada”, implica el ejercicio normal del usufructo en forma directa por su titular.

Arrendamiento.- El segundo caso se refiere a la facultad que tiene el usufructuario para arrendar su derecho y la cosa usufructuada; tanto en lo relativo a muebles como a inmuebles, el usufructuario tiene este derecho; nuestro legislador no lo limita, como acontece en el derecho francés para el arrendamiento de inmuebles, únicamente. Habla en general de las facultades de arrendar. Los arrendamientos que lleve a cabo el usufructuario terminarán al extinguirse el usufructo. El arrendatario deberá, por consiguiente, entregar la cosa al extinguirse el usufructo al nudo propietario. No podrá el arrendatario oponerle su derecho derivado del arrendamiento, sólo tendrá una acción por daños y perjuicios en contra del usufructuario si ocultó éste el término del usufructo o su carácter de usufructuario. (Artículo 2494).¹⁰

Cuando se constituye el usufructo, el usufructuario sí debe respetar los arrendamientos existentes. Esto es evidente, supuesto que el usufructuario recibe la cosa en el mismo estado en que la tenía el dueño y, por consiguiente, debe respetar no sólo el arrendamiento concertado anteriormente, sino cualquier gravamen real, servidumbre, hipoteca, que anteriormente existiere sobre la cosa; más aún, si en los casos de venta el comprador debe respetar los arrendamientos anteriores, cuando se constituye un usufructo, por mayoría de razón deben respetarse esos arrendamientos.

Enajenación.- Además de esta facultad de arrendar, el usufructuario puede enajenar su mismo derecho de usufructo. Esta es una enajenación naturalmente condicionada a la existencia del derecho que se enajena. Si el usufructo por definición es temporal y generalmente vitalicio, cuando no se fija un plazo, lógicamente al enajenarse se adquiere un derecho también temporal, que se habrá de extinguir cuando termine la vida del usufructuario.¹¹

Gravamen.- Puede también el usufructuario gravar su derecho de usufructo: las formas jurídicas para gravar el derecho de usufructo consisten en la hipoteca, en la constitución de un nuevo usufructo, en la prenda, etc. La hipoteca del usufructo se refiere exclusivamente a los frutos. Es un gravamen que termina al extinguirse el usufructo.

Dentro de las facultades jurídicas que tiene el usufructuario, no se encuentra, como es natural, la de enajenar la cosa usufructuada. Simplemente la de gozarla directamente, es decir, por sí, o por medio de otro, substituyéndolo en el uso. Como el usufructo sólo da el *jus utendi* y el *jus fruendi*, lógicamente el usufructuario no tiene el derecho de enajenar; sin embargo, esta regla general tiene las excepciones que hemos visto para el cuasi-usufructo, o sea el que constituye sobre cosas consumibles. Este cuasi-usufructo otorga al usufructuario la facultad de consumir por consiguiente, de enajenar. También cuando el usufructo se constituye sobre un fundo mercantil, el usufructuario tiene, para

¹⁰ Lafaille, ob. Cit., t. IV, pág. 426.

¹¹ Lafaille, ob. Cit., t. IV, págs. 427 y 428.

cumplir con el fin del usufructo, que es la explotación del fundo, la facultad de vender las mercancías.

10.- Obligaciones del usufructuario.- Las obligaciones del usufructuario deben dividirse en tres momentos importantes:

I.- Obligaciones anteriores a la entrega de la cosa materia del usufructo.

II.- Obligaciones durante el disfrute.

III.- Obligaciones a la extinción del usufructo.

Las obligaciones del primer grupo son dos fundamentales:

a).- Formular un inventario, haciendo tasar los muebles y el estado de los inmuebles; y

b).- Otorgar fianza para responder de que disfrutará de la cosa con moderación, dice el Código vigente, o como buen padre de familia, como decía el Código anterior, indemnizando por los daños o deterioros que sufra la cosa. Estas obligaciones son anteriores a la entrega; si no se cumplen, el nudo propietario no tendrá obligación de entregar la cosa mientras no se haga el inventario y se otorgue la fianza.

Las obligaciones durante el usufructo son consecuencia de la forma como debe el usufructuario usar de la cosa; como buen padre de familia o, como dice el Código vigente, con moderación.

De este principio se derivan las siguientes obligaciones durante el usufructo:

1o.- Conservar la cosa.- En la conservación existen obligaciones de par a cargo del usufructuario si es el usufructo gratuito, o a cargo del propietario si es a título oneroso.

2o.- Obligación de destinar la cosa al uso convenido, o a falta de convenio, a aquel que por su naturaleza sea propio destinarla.

3o.- Dar noticia al propietario de toda perturbación (sin perjuicio de que el usufructuario pueda como poseedor entablar los interdictos de retener o de recuperar), apercibido de responder de los daños y perjuicios si no da dicho aviso.

4o.- Responder de las cargas usufructuarias.

El tercer grupo comprende dos obligaciones principales:

I.- Restituir la cosa;

II.- Responder de los deterioros, daños o perjuicios que se le hayan causado por culpa del usufructuario.

11.- Obligaciones del nudo propietario.- Precisaremos la situación jurídica que guarda el nudo propietario y las obligaciones que por virtud del usufructo se le imponen.

El *jus abutendi*, que corresponde al propietario, no se afecta por virtud del usufructo. Por consiguiente, el dueño puede ejecutar los actos de dominio, tales como vender, hipotecar, constituir servidumbres; pero todos estos actos de dominio no pueden perjudicar los derechos del usufructuario; si se ejecuta una venta, el comprador no entrará en posesión de la cosa sino al extinguirse el usufructo y bajo esa condición debe adquirir.

En cuanto al *jus abutendi* y con la explicación anterior, no existe limitación por parte del dueño de la cosa, pero en cuanto al *jus utendi* y al *jus fruendi*, que por virtud del usufructo se transmiten al usufructuario, encontramos una serie de restricciones al dominio y de obligaciones impuestas al propietario, que tienen por origen un gravamen real impuesto sobre la cosa y que, por consiguiente, pesan sobre la propiedad, sobre la cosa misma, a pesar de que haya una transmisión del dominio. Esto demuestra que no son obligaciones personales del dueño en su carácter de contratante (cuando el usufructo se constituye por contrato), sino que son obligaciones reales que gravan la cosa a pesar de que cambie la persona misma del propietario. Supongamos, cuando se vende la cosa dada en usufructo, es el nuevo propietario, el que responde de todas esas cargas reales que vamos a estudiar. En esto difiere la situación que guarda el nudo propietario como responsable de obligaciones reales, de la que guardaría un arrendador, un comodante por virtud de las obligaciones personales nacidas del contrato de arrendamiento o de comodato.¹²

Las obligaciones reales que gravan la propiedad y que, por consiguiente se imponen a todo dueño, cualquiera que sea, son las siguientes:

1o.- Entregar la cosa con todas sus accesiones y en estado de servir para el uso convenido o, a falta de convenio, para su destino o naturaleza. Esta obligación existe, siempre y cuando el usufructuario haga el inventario y otorgue fianza.

2o.- Conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido, obligación que hemos visto que sólo se impone al propietario cuando el usufructo es a título oneroso; si es a título gratuito, la obligación de conservar, reparando la cosa, corresponde al usufructuario.

3o.- No intervenir ni en alguna forma embarazar o perjudicar el uso o disfrute de la cosa; obligación de no hacer que corresponde al propietario y que simplemente consiste en abstenerse de ejecutar actos que en alguna forma puedan impedir el ejercicio normal del derecho de usufructo. Esta obligación de no intervenir, de no hacer, tiene como excepción la de ejecutar las reparaciones necesarias en el usufructo a título oneroso y el gratuito, si voluntariamente el dueño quiere ejecutar:

¹² Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, los Bienes, págs. 450 y 451.

Cuando interviene el dueño para reparar la cosa, el usufructuario no puede protestar por la perturbación que naturalmente tenga que sufrir, ni tiene derecho tampoco a exigir una indemnización por el tiempo que no use la cosa o que permanezca improductiva.

4o.-Además, el propietario tiene como cuarta obligación la de garantizar el uso y goce pacífico de la cosa, al usufructuario. Esto es una consecuencia de toda enajenación onerosa; no sólo en el usufructo, sino siempre que se enajena una cosa o un derecho, el enajenante tiene la obligación de garantizar el uso y goce pacífico. El vendedor debe garantizar su posesión pacífica al comprador. En el usufructo oneroso, como existe una enajenación, está obligado el dueño a garantizar a éste el uso y goce pacífico de la cosa y, por consiguiente, responde de los actos jurídicos de tercero y de sus actos jurídicos propios que impliquen perturbación en el uso y goce de la cosa.

5o.-Finalmente, el propietario está obligado en el usufructo a título oneroso a responder de los daños y perjuicios que se causen al usufructuario por vicios o defectos ocultos de la cosa usufructuada. También ésta es una obligación propia del enajenante, en toda enajenación a título oneroso, el enajenante responde de los vicios ocultos de la cosa; como en el usufructo existe la enajenación del derecho de goce, debe el propietario responder de esos vicios o defectos ocultos.

Este conjunto de obligaciones del propietario tienen marcada semejanza con las obligaciones que tiene el arrendador con respecto al arrendatario pero se distinguen en que en el arrendamiento el arrendador tiene obligaciones de carácter personal, creadas por virtud de un contrato a favor del arrendatario; en cambio, en el usufructo son cargas que, como hemos visto, afectan o gravan la cosa misma, de naturaleza real, independientes de la persona del propietario, que existen a pesar de todo cambio de propiedad.

12.- Formas de extinción del usufructo.- El usufructo se extingue de las siguientes maneras:

- a) Por muerte del usufructuario;
- b) Por el vencimiento del plazo que se establezca;
- c) Por el cumplimiento de la condición resolutoria que lo afecte;
- d) Por consolidación, reuniéndose en una persona las calidades de usufructuario y propietario;
- e) Por renuncia del usufructuario;
- f) Por pérdida de la cosa;
- g) Por prescripción;
- h) Por revocación del derecho del propietario constituyente cuando siendo su dominio revocable llega el tiempo de la revocación;
- i) Por no otorgarse la fianza en el usufructo a título gratuito.

Analizaremos separadamente cada una de las formas mencionadas.

a) *Por muerte del usufructuario.*- Hemos dicho que por naturaleza, el usufructo es vitalicio; se extingue por la muerte del usufructuario; en consecuencia, no es transmisible por herencia a sus herederos.

Cuando el usufructo se constituye a favor de personas morales, el legislador ha fijado un plazo máximo de veinte años; el usufructo terminará si la entidad se extingue antes de ese término. Naturalmente que el usufructo puede constituirse por un plazo inferior, solamente se fija el límite máximo.

b) *Vencimiento del plazo.*- La segunda causa de extinción consiste en el vencimiento del plazo prefijado para la duración del usufructo. Puede señalarse un plazo para la duración del usufructo, pero este plazo se entiende siempre en el sentido de que si el usufructuario muere antes de que se cumpla, se extinguirá el usufructo.

c) *Cumplimiento de la condición resolutoria.*- Ya hemos dicho que por condición se entiende un acontecimiento futuro de realización incierta; que las condiciones pueden ser de dos clases: suspensivas o resolutorias; que la condición suspensiva impide el nacimiento del derecho hasta que se realiza y que la resolutoria lo extingue.

d) *Consolidación.*- Una cuarta forma de extinción del usufructo consiste en la consolidación por la reunión en una sola persona de las calidades de usufructuario y de propietario. Esta forma se presenta cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad; naturalmente que debe extinguirse el usufructo, ya que se convierte en propietario y no puede operarse el desmembramiento que supone el usufructo y que requiere necesariamente dos personas, una con el *jus abutendi* y la otra con el *jus fruendi*.

e) *Prescripción debida al no uso del derecho real de usufructo.*- En el caso del usufructo, si el titular no usa, no disfruta de la cosa, la abandona, está renunciando tácitamente a su derecho. La prescripción se funda en este caso en el abandono, en que no se ejerza durante cierto tiempo el derecho de usufructo. Además, ese abandono debe ser continuo, si no se interrumpe la prescripción. El usufructuario al cabo de diez años de no haber usado su derecho en forma continua y total, lo perderá. El plazo de diez años se fija en virtud de que para los casos no especificados, el término máximo de prescripción negativa, en nuestro Código vigente, es de diez años, en el anterior era de veinte, y este es un caso no especificado.¹³

El artículo 1038 dispone: “El usufructo se extingue por prescripción conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales” y en el capítulo de posesión se dice: “Art. 829: Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos”. Por consiguiente, se pierde la posesión del derecho de

¹³ Planiol, ob. Cit., Los Bienes, págs. 463 y 464.

usufructo y, además, se extingue el usufructo cuando no se ejerce por el término de diez años, como plazo de prescripción.

f) *Renuncia*.- La renuncia puede ser expresa o tácita. La renuncia expresa puede hacerse constar en un documento público o privado o bien puede manifestarse verbalmente ante testigos. La renuncia expresa puede ser unilateral, es decir, simple declaración del usufructuario de que renuncia al derecho, o bilateral, establecida en un contrato con el propietario. Cuando es bilateral puede ser onerosa o gratuita, es decir, se puede renunciar merced a una contraprestación en dinero, bienes o servicios o sin esa contraprestación. Cuando la renuncia es bilateral y de carácter oneroso, en realidad equivale a una cesión de derechos, o sea a una venta, y debe llenar las formalidades del contrato de compra-venta.¹⁴

g) *Pérdida de la cosa*.- El perecimiento real o jurídico de la cosa, extingue el usufructo. Ya sea por destrucción material o porque quede fuera del comercio. Cuando la cosa es expropiada, el usufructo se substituye sobre un equivalente, por cuanto que como toda expropiación trae consigo una indemnización, por lo menos teóricamente, el usufructuario debe continuar ejerciendo su derecho sobre el valor equivalente, o sea la indemnización y el propietario puede sustituir el bien expropiado por otro o pagar los réditos correspondientes al capital importe de la indemnización.

En nuestro derecho, el usufructuario no recibe el capital, valor de la indemnización, sino los réditos que produzca ese capital, que es manejado por el propietario, otorgando fianza para responder de él.

La pérdida de la cosa debe ser total para que se extinga el usufructo por consiguiente, si es una pérdida parcial, se extingue sólo en parte, a no ser que se haya constituido sobre un edificio exclusivamente en cuyo caso la pérdida no da derecho al usufructuario a gozar del terreno y de los materiales, por ejemplo en caso de demolición, en el caso de incendio, de destrucción por terremoto, etc. Pero si el usufructo se ha constituido sobre un inmueble del cual sólo forma parte el edificio, por ejemplo sobre una finca rústica, la destrucción del edificio no extingue el usufructo y éste se continuará ejercitando sobre el terreno, tanto en el que estaba el edificio como en el excedente. En los casos de destrucción, si vuelve a reconstruirse la cosa, se concede la posibilidad de que renazca el usufructo, cosa que no se admite en el derecho francés. El usufructuario, según que él haya reparado, reconstruido, o lo haya hecho el propietario, continuará gozando del edificio y sólo tendrá derecho a indemnización si él reconstruyó. Si reconstruyó el propietario, será a cargo de éste el valor de la reconstrucción. Esta forma de renacer el derecho de usufructo por reconstrucción de la cosa, se admite en el artículo 1044.¹⁵

h) *Resolución o revocación del dominio*.- Una octava forma de extinción del usufructo se refiere a la resolución o revocación del dominio, cuando éste es revocable. Por ejemplo, se compró una cosa bajo condición resolutoria; el dueño

¹⁴ Castán Tobeñas, ob. Cit., t. II, pág. 249.

¹⁵ Castán Tobeñas, ob. Cit., t. II, págs. 248 y 249.

la da en usufructo; como el dominio es revocable, si se cumple la condición, existe la obligación de devolver la cosa a su antiguo dueño y, por consiguiente, el usufructo se extinguirá.

i) *Falta de fianza.*- Finalmente, el usufructo se extingue en los casos en que no se otorga fianza si se trata de un usufructo a título gratuito y el constituyente no dispensó el otorgamiento de la misma.

13.- Uso y habitación.- Caracteres generales.- Estos derechos reales son también desmembraciones de la propiedad, de menor importancia que el usufructo. En realidad, el uso constituye un usufructo parcial o restringido dado que actualmente no se concreta al ejercicio exclusivo del *jus utendi*, sino que faculta al usuario para percibir algunos frutos.

El usufructo, el uso y la habitación se denominaban antiguamente servidumbres personales, por oposición a las servidumbres prediales o reales. En la actualidad se emplea la denominación específica para cada derecho: usufructo, uso o habitación. Para las servidumbres reales simplemente se emplea el término “servidumbres”.

14.- Uso.- Podemos definir el uso indicando que es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia y de carácter intransmisible.

Se distingue por consiguiente del usufructo:

I.- En el contenido, que es restringido sólo para el uso, y en algunos casos para percibir ciertos frutos; y

II.- En el carácter intransmisible, peculiar al uso y a la habitación, que no existe en el usufructo, porque, como hemos visto, el usufructo puede enajenarse, puede gravarse, puede transmitirse; en cambio, el usuario o el habituario no pueden transmitir su derecho. Son personalísimos en un doble aspecto, tanto porque se extinguen por la muerte, como acontece con el usufructo, como porque se confieren exclusivamente tomando en cuenta la calidad de la persona, por amistad, parentesco, etc., y no pueden transmitirse a ninguna otra.

Precisadas estas distinciones entre el usufructo y el uso, las demás características son iguales: se trata de un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio (si no se establece lo contrario limitándolo a un cierto tiempo); se ejerce sobre cosas ajenas; el usuario debe respetar siempre la forma y sustancia de la cosa, con mayor razón que en el usufructo, dada la limitación para aprovecharse de la misma, consistente simplemente en el uso, es decir, en una forma permanente y constante de utilizar la cosa que no altere la sustancia de la misma.¹⁶

¹⁶ Ortolan, ob. Cit., t. I, págs. 404 y 405.

15.- Habitación.- El derecho real de habitación en realidad es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa. No se distingue en rigor fuera de esta circunstancia especialísima, en cuanto al contenido, pues también se trata de un derecho real intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar algunas piezas de una casa, sin alterar su forma ni substancia. En cambio, el uso se extiende como el usufructo tanto a los bienes muebles como a los bienes inmuebles. Cuando ese uso se refiere sólo a las piezas una casa habitación, toma el nombre de derecho real de habitación.¹⁷

La habitación siempre es por esencia gratuita, nunca podrá constituirse en forma onerosa; en cambio, el uso puede ser como el usufructo, a título gratuito o a título oneroso.

Las reglas generales del usufructo se aplican al uso y a la habitación, exceptuando las especiales que hemos establecido por cuanto al carácter intransmisible de estos derechos. Por consiguiente, las obligaciones del usuario y del habituario son semejantes a las del usufructuario: deben formar inventario, tasando los bienes muebles y haciendo constar el estado de los inmuebles; otorgar fianza, con excepción de los casos en los cuales se les dispensa o cuando se releva al usufructuario de esta obligación.

Las obligaciones durante el disfrute, que existen a cargo del usufructuario también existen, pero limitadas, a cargo del usuario o del habituario; es decir, la obligación fundamental de cuidar y conservar la cosa como buen padre de familia, les es aplicable, así como la de no alterar la forma ni sustancia de la cosa y de responder de culpa leve y grave. En el uso que es gratuito y en el derecho de habitación que siempre lo es, se responde de culpa levísima. El juez apreciará según el valor del uso o bien según el número de piezas que se ocupen en una finca habitación, para imponer proporcionalmente la obligación de reparar al propietario, al usuario y al habituario.

En cuanto a la obligación de responder de las cargas de la cosa también se aplica el principio de equidad para distribuirlas proporcionalmente, según sea el uso y los frutos percibidos o el número de piezas que ocupe el habituario.

Finalmente, la obligación de restituir al extinguirse el uso o el usufructo, la de rendir cuentas y la de responder de daños y perjuicios por pérdida o deterioro de la cosa, son iguales en el uso, en el derecho real de habitación y en el usufructo.

Las formas de extinción de estos derechos, uso y habitación, son también iguales a las formas de extinción del usufructo.

¹⁷ Castán Tobeñas, ob. Cit., t. II, págs. 257 y 258.