

225  
284

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

---

FACULTAD DE DERECHO



**EL USUFRUCTO**

**T E S I S**

Que para Optar por el Título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**ALEJANDRO DOMINGUEZ GARCIA VILLALOBOS**

MEXICO, D. F.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

1991



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INDICE

	Pag.
INTRODUCCION.....	1
<b>CAPITULO PRIMERO</b> <b>EL USUFRUCTO COMO DERECHO REAL</b>	
I.- Participación de los derechos reales en el patrimonio.....	5
II.- Conceptos de derecho real y de derecho personal o de crédito.....	7
III.- Diferentes teorías para distinguir el derecho real del de crédito.....	8
1.- Doctrina francesa.....	8
A) Escuela de la exégesis.....	9
B) Teoría económica de Bonnacase.....	10
C) Tesis personalista.....	12
D) Tesis objetivista.....	13
E) Teoría ecléctica.....	14
2.- Doctrina española.....	15
A) Opiniones que los diferencian.....	15
B) Opiniones que los equiparan.....	18
3.- Doctrina mexicana.....	19
A) Opinión de VASQUEZ DEL MERCADO.....	19
B) Opinión de ROJINA VILLEGAS.....	21
IV.- Definición de los diversos derechos reales, diferencias de los demás con el usufructo.....	26
1.- Propiedad.....	26
2.- Usufructo.....	27
3.- Uso.....	28

4.- Habitación.....	29
5.- Servidumbre.....	30
6.- Prenda.....	30
7.- Hipoteca.....	31
V.- Diferencias del usufructo con otras figuras afines.....	32
1.- Arrendamiento.....	32
2.- Comodato.....	37
VI.- Clasificación del usufructo como derecho real...	38
Citas del capítulo primero.....	41

**CAPITULO SEGUNDO  
GENERALIDADES DEL USUFRUCTO**

I.- Aclaración.....	43
II.- Orígenes.....	44
III.- Su definición.....	48
IV.- Caracteres generales.....	50
1.- Es un derecho real.....	50
2.- Es temporal.....	52
3.- Es vitalicio por naturaleza y como máximo...	54
4.- Es un desmembramiento de la propiedad.....	56
5.- Es sobre bienes ajenos.....	60
6.- No es un derecho personalísimo sino transmisible.....	63
V.- Bienes sobre los que recae.....	65
VI.- Elementos constitutivos.....	67
1.- Elementos personales.....	67

A) El nudo propietario.....	67
B) El usufructuario.....	67
2.- Elemento real.....	70
VII.- Clasificación.....	71
1.- Por el numero de usufructuarios.....	71
2.- Por su objeto.....	74
3.- Por la facultad de disposición del usufructuario.....	75
4.- Por su origen.....	75
5.- Por su constitución.....	76
6.- Por su duración.....	77
7.- Según los provechos y los gravámenes de los sujetos.....	77
VIII.- Formas de constitución.....	78
1.- Ley.....	78
2.- Voluntad del hombre.....	80
A) Contrato.....	80
B) Testamento.....	82
C) Por acto unilateral.....	83
3.- Prescripción.....	88
4.- Orden judicial.....	89
Citas del capítulo segundo.....	91

**CAPITULO TERCERO**  
**STATUS DEL USUFRUCTUARIO Y STATUS DEL NUDO PROPIETARIO**

I.- Derechos del usufructuario.....	93
1.- Acciones y excepciones.....	93
A) Acciones reales.....	94

B) Acciones personales.....	94
C) Acciones posesorias.....	94
<b>2.- Derechos sobre la cosa.....</b>	<b>95</b>
A) Uso.....	95
B) Disfrute.....	95
C) Accesión.....	99
D) Mejoras.....	100
<b>3.- Facultades sobre su derecho.....</b>	<b>100</b>
A) Enajenación.....	101
B) Arrendamiento.....	103
C) Gravámenes.....	104
a) Hipoteca y prenda.....	105
b) Usufructo.....	108
<b>4.- Otros derechos.....</b>	<b>107</b>
A) Derecho del tanto.....	107
B) Duración vitalicia.....	110
C) Provecho e inoponibilidad de sentencia....	110
D) Subrogación real.....	110
<b>5.- A la extinción del usufructo.....</b>	<b>111</b>
<b>6.- Casos especiales.....</b>	<b>112</b>
A) Cuasi-usufructo.....	112
B) Usufructo sobre cosas que se deterioran con el uso.....	119
C) Usufructo sobre montes y viveros.....	120
D) Usufructo sobre minas.....	122
E) Usufructo sobre ganado.....	125
F) Usufructo sobre capital impuesto a réditos	126
G) Usufructo sobre acciones.....	126
H) Usufructo sobre derechos de autor.....	129
I) Usufructo con facultad de disposición....	130
J) Usufructo sobre finca hipotecada.....	130
<b>II.- Obligaciones del usufructuario.....</b>	<b>131</b>
<b>1.- Anteriores a su posesión.....</b>	<b>131</b>
A) Inventario.....	131
B) Fianza.....	132

2.- Durante la positividad del usufructo.....	137
A) Uso y goce moderados.....	137
B) Conservación de la cosa.....	140
C) Reparaciones.....	141
D) Notificaciones.....	143
E) Responder de cargas usufructuarias.....	144
F) Pago de gastos.....	145
G) Solidaridad por transmisión.....	146
3.- Al extinguirse el usufructo.....	146
A) Devolución.....	146
B) Rendición de cuentas.....	148
4.- Casos especiales.....	149
A) Usufructo sobre ganado.....	149
B) Usufructo sobre árboles frutales.....	149
III.- Derechos del nudo propietario.....	150
IV.- Obligaciones del nudo propietario.....	152
Citas del capítulo tercero.....	157

**CAPITULO CUARTO  
EXTINCION DEL USUFRUCTO**

I.- Modos de extinción.....	159
II.- Consecuencias de su extinción.....	177
III.- Casos en que no se extingue.....	177
1.- Expropiación.....	177
2.- Pérdida parcial.....	178
3.- Mal uso del bien usufructuado.....	178
4.- Hipoteca de la nuda propiedad.....	178
Citas del capítulo cuarto.....	181

**CAPITULO QUINTO  
BREVES CONSIDERACIONES FISCALES**

I.- Planteamiento.....	183
1.- Calificativo adecuado a la enajenación del usufructo.....	183
2.- Diversidad de posibilidades.....	185
II.- Impuestos que lo gravan.....	186
1.- Impuestos federales.....	187
A) Impuesto sobre la renta.....	187
B) Impuesto al valor agregado.....	189
2.- El impuesto local sobre adquisición de inmuebles.....	191
Citas del capítulo quinto.....	197
CONCLUSIONES.....	199
BIBLIOGRAFIA.....	203



## INTRODUCCION

El usufructo ha sido objeto de muchos estudios y consideraciones doctrinales.

Sin embargo, como es sabido por quienes de algún modo u otro tenemos contacto con la ciencia jurídica, siempre es interesante ahondar el estudio de cualquier figura pues los alcances de dicha ciencia son ilimitados. Dificilmente puede considerarse agotado lo estudiado respecto de una figura.

Nuestro proposito es realizar un estudio general del usufructo ayudándonos para ello, cuando así consideremos pertinente, del análisis y comparación de las disposiciones contenidas en diversas legislaciones, incluyendo, desde luego, la mexicana. Nos ayudaremos también de las opiniones que sobre diferentes aspectos del usufructo dan algunos autores, confrontándolas en ocasiones y exteriorizando la nuestra cuando así lo consideremos oportuno.

Para lograr nuestro objetivo, dividiremos el presente trabajo en cinco capítulos al final de cada uno de los cuales el lector encontrara las citas bibliográficas relativas al capítulo en cuestión.

En el primer capítulo "El usufructo como derecho real", ubicaremos al usufructo (como es propio de todo derecho real) en el activo de cualquier patrimonio, estudiaremos las

principales teorías que distinguen a los derechos reales de los personales. Compararemos al usufructo con otros derechos reales y otras figuras afines y analizaremos sus características en su naturaleza real.

En el capítulo siguiente intitulado "Generalidades del usufructo" haremos un análisis de este derecho, partiendo de sus orígenes y su definición para continuar con sus caracteres generales, bienes sobre los que puede recaer, sus elementos constitutivos y su clasificación y terminar con las formas de constitución del mismo.

El tercer capítulo "Status del usufructuario y status del nudo propietario" trata del estudio de los derechos y obligaciones que respectivamente corresponden a cada uno de los elementos personales que participan en la dinámica del usufructo.

"Causas de extinción del usufructo" es el título del capítulo cuarto. En él nos evocaremos al estudio de las causas que extinguen el derecho que nos ocupa, sus principales consecuencias y al de algunos casos que no lo extinguen.

En el quinto y último capítulo apuntaremos de manera general el régimen fiscal del usufructo en la legislación mexicana. Para ello nos referiremos al impuesto sobre la renta, al impuesto al valor agregado y al impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Terminaremos con las conclusiones a las que habremos de llegar una vez realizado nuestro estudio.

CAPITULO PRIMERO  
EL USUFRUCTO COMO DERECHO REAL

I.- Participación de los derechos reales en el patrimonio

Podemos considerar al patrimonio, según su concepción tradicional, como el conjunto de derechos y obligaciones de la titularidad de una persona, susceptibles de valoración económica y que constituyen una universalidad de Derecho.

"Viene la palabra "patrimonio" -apunta DE IBARROLA- del latín *patrimonium*, bienes que el hijo tiene, heredados de su padre y abuelos. Definámoslo como el conjunto de los derechos y compromisos de una persona, apreciables en dinero". (1)

El patrimonio está integrado en su activo por los derechos, sean reales o personales; las obligaciones o deudas lo integran en su pasivo.

"Falta para constituir el patrimonio -señala PLANIOL por su parte- únicamente los derechos reales y los derechos de crédito u obligaciones. Considerados en poder de la persona que los aprovecha estos diferentes derechos forman el activo del patrimonio y considerados desde el punto de vista de la

persona que los soporta, ellos constituyen el pasivo".(2)

Algunos autores sostienen que el activo del patrimonio está integrado por bienes y derechos.

"Dos son -sostiene ROJINA VILLEGAS- los elementos del patrimonio: el activo y el pasivo. El activo se integra por el conjunto de bienes y derechos apreciables en dinero, y el pasivo por el conjunto de obligaciones y cargas también susceptibles de valoración pecuniaria".(3)

Como puede observarse, en la consideración precedente se alude a bienes y derechos; sin embargo, no hay, en nuestro concepto, diferencia alguna con lo ya apuntado por nosotros, pues consideramos que los bienes están incluidos en los derechos.

Asimismo, por contra, también creemos válido sostener que el activo de todo patrimonio está únicamente integrado por bienes, pues los derechos que lo integran o son derechos reales o son derechos personales y ambos han sido considerados por nuestro Código como bienes. Así lo señalan los artículos 750, 754 y 759 cuyo texto en lo conducente, es el siguiente:

"Art. 750.- Son bienes inmuebles:"

"...."

"XII.- Los derechos reales sobre inmuebles".

"Art. 754.- Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal".

"Art.759.- En general son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles".

Una vez listados los derechos reales y los derechos personales como integrantes del activo de todo patrimonio, creemos conveniente dar con y ofrecer el concepto de unos y otros, las principales teorías que los distinguen, para catalogar al usufructo como derecho real; apuntar las diferencias habidas entre éste y los demás derechos reales, así como con otras figuras afines a él y anotar sus características.

II.- Conceptos de derecho real y de derecho personal o de crédito

El derecho real suele definirse como el poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial siendo este poder jurídico oponible a terceros.

"Derecho real -afirma GARCIA MAYNEZ- es la facultad (correlativa de un deber general de respeto) que una persona

tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir."(4)

El derecho de crédito, por su parte, puede considerarse como la relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor un dar, hacer o no hacer.

"El derecho personal u obligación -define BEJARANO SANCHEZ- es efectivamente, una relación entre personas, sancionada por el Derecho objetivo, que somete a una de ellas a la necesidad de observar cierta conducta en favor de la otra, quien está autorizada a exigirla. Así, la persona que tiene la facultad o derecho de exigir se llama acreedor. La que está en la necesidad de cumplir, la obligada, se llama deudor."(5)

III.- Diferentes teorías para distinguir el derecho real del de crédito

Son numerosos los puntos de vista doctrinales en torno a la problemática que plantea la comparación y consiguiente distinción entre el derecho real y el derecho personal. Comentaremos algunas manifestaciones de la doctrina francesa, de la española, y de la mexicana.

#### 1.- Doctrina francesa

Los autores franceses pueden agruparse en dos tesis

dualistas, dos monistas y una ecléctica. Las dualistas son la de la escuela de la exégesis y la tesis económica de BONNECASE y las tesis monistas son la personalista y la objetivista.

#### A) Escuela de la exégesis

AUBRY Y RAU y BAUDRY LACANTINERIE son autores representantes de la escuela de la exégesis; sostienen una separación irreductible entre los derechos reales y los de crédito, principalmente con fundamento en los puntos siguientes:

1.- El derecho real es un poder jurídico que su titular ejerce sobre la cosa y el derecho de crédito es una simple facultad de obtener o exigir del deudor una prestación o una abstención, es decir, existe una relación entre acreedor y deudor pero sin implicar un poder de aquél sobre éste.

2.- En el derecho real observamos dos elementos; el primero es una persona, titular del derecho y el segundo es un bien, objeto de ese derecho. En cambio, el derecho de crédito, se caracteriza porque tiene tres elementos; son un sujeto activo, uno pasivo y el objeto del derecho.

3.- El derecho real tiene por objeto un bien mientras el derecho de crédito tiene como tal una prestación o una abstención por parte del deudor.

4.- El derecho real se considera un derecho absoluto,



existe erga omnes, oponible a todo el mundo. El derecho de crédito es relativo pues implica una obligación a cargo de una o varias personas pero siempre determinadas.

Como consecuencia de esta característica deriva el tipo de acciones del titular del derecho real o del derecho personal, según se trate, pues en el primero su titular cuenta con la acción persecutoria, a ejercitarse sin necesidad de saber contra quien lo hace, en tanto que en el segundo sabe de antemano contra quien deberá ejercitar su acción. Además de las acciones conferidas, también encontramos el derecho de preferencia en los derechos reales de garantía (prenda e hipoteca) frente a un acreedor ordinario.

5.- El derecho real impone a todos, excepto a su titular, una simple abstención de interferir en el ejercicio del derecho que en nada disminuye sus facultades, es decir, esta abstención no forma parte del pasivo de su patrimonio, se trata de una carga normal. Por contra, cuando el derecho personal exige una abstención, ésta disminuye las facultades del deudor, pues le impide hacer algo que le sería normalmente permitido. Se trata de una carga excepcional.

#### B) Teoría económica de Bonnecase

BONNECASE sostiene la diferencia entre el derecho real y el de crédito en dos fenómenos económicos que vienen a ser

el contenido de cada uno de ellos. Así, el derecho real tiene por contenido el fenómeno de la apropiación, aprovechamiento y regulación de una riqueza propia o ajena; el derecho personal por su parte, tiene el de la prestación del servicio.

"...es indispensable -asegura BONNECASE- partir de las nociones económicas de riqueza y de servicio cuyas expresiones jurídicas son, respectivamente, el derecho real y el de crédito u obligación. Elevándonos más alto en la jerarquía de las nociones generales y de la precisión, diremos que las nociones de derecho real y de obligación, son nociones jurídicas, es decir, datos de la ciencia del Derecho y, al mismo tiempo, nociones técnicas, o en otras palabras, una aplicación particular de dichos datos. En esta materia, los datos de la ciencia del Derecho revisten un carácter económico y no son sino las nociones de riqueza y de servicio. En tanto que el derecho real traduce la noción económica de riqueza y su única razón de ser es asegurar, mediante la coacción exterior, la función del derecho: la apropiación de las riquezas; la noción de obligación desempeña el mismo papel respecto a la realización de los servicios que los hombres voluntariamente han decidido prestarse o que la autoridad social juzga conveniente que se presten bajo determinadas condiciones. En pocas palabras, la

noción de obligación es a la noción económica de servicio, lo que la de derecho real es a la noción económica de riqueza". (6)

### C) Tesis personalista

ORTOLAN, PLANIOL y DEMOGUE son los principales representantes de la teoría personalista. Sostienen que el derecho real es en el fondo un derecho personal pues todo derecho real se traduce en una relación jurídica entre un sujeto activo y uno pasivo, este último es universal, constituido, según algunos, por todo el mundo, excepto el titular y que tiene una obligación jurídica de no hacer, consistente en no interferir con el titular en el ejercicio de su derecho. La obligación a cargo del sujeto pasivo es de carácter extrapatrimonial por no ser apreciable en dinero, siendo ésta la principal diferencia con la obligación de no hacer del sujeto pasivo en un derecho de crédito, porque en este caso es de carácter patrimonial.

"...los autores personalistas, -indica PLANIOL- para emplear el nombre con que se les reconoce, definen el derecho real como una relación jurídica establecida entre una persona, como sujeto activo, y todas las otras, como sujetos pasivos. Esta relación es de orden obligatorio, es decir, que tiene la misma naturaleza que las obligaciones propiamente dichas. La obligación impuesta a todos menos al

titular del derecho es puramente negativa; ella consiste en abstenerse de todo lo que pueda perturbar la posesión pacífica que la ley asegura a este último".(7)

Así, según esta teoría, en el derecho real y en el personal encontramos la misma estructura y la única diferencia entre ellos es la indeterminación del sujeto pasivo en el primero y la determinación individual en el segundo.

#### D) Tesis objetivista

Los representantes de la tesis objetivista son GAUDEMET, GAZIN y SALEILLES. Según dichos autores, la obligación no es solo una relación entre personas sino entre patrimonios; de esa manera, el derecho de crédito es en realidad un derecho real sobre el patrimonio del deudor.

La única diferencia para ellos entre el derecho real y el de crédito es que éste no afecta privativamente a una cosa determinada sino colectivamente a un patrimonio entero.

"Gaudemet -apunta ROJINA VILLEGAS- afirma que es el patrimonio el que debe al patrimonio; que el derecho de crédito pierde su valor cuando el deudor es insolvente; cuando el patrimonio tiene un valor negativo; que, por consiguiente, toda la eficacia del derecho de crédito descansa en la existencia de un patrimonio".(8)

En resumen, el acreedor, para esta tesis, adquiere una facultad sobre el patrimonio del deudor análoga a la que tiene sobre las cosas que forman su propio patrimonio.

#### E) Teoría ecléctica

Los principales representantes de la teoría ecléctica son PLANIOL y RIPERT; el primero abandona su postura personalista original y ambos admiten una posición intermedia entre la tesis personalista y la clásica. Habían de un aspecto interno y otro externo del derecho real; el interno consiste en el poder jurídico que el titular ejerce sobre la cosa y el externo en la existencia de la relación jurídica, entre un sujeto activo y un sujeto pasivo, en este caso universal, es decir, indeterminado, con la obligación de no interferir en el ejercicio del derecho por parte de su titular.

"En definitiva -asevera PLANIOL- para definir el derecho real es preciso considerar los dos aspectos bajo los cuales se presenta. En su aspecto externo, lo que se presenta es la obligación general que tiene por objeto hacer que se respete la situación del titular con relación a la cosa, obligación pasiva que puede sin embargo revestir a veces forma positiva, constriñendo a los terceros a realizar una prestación".

"En su aspecto interno el derecho real representa un poder sobre la cosa. Este poder no lo constituye solamente la posesión. Primeramente, la misma posesión no es tampoco una simple situación de hecho sino un verdadero derecho puesto que ella está protegida por acciones judiciales. El poder del propietario está determinado y limitado por la ley, que es la que concede a la relación jurídica resultante del derecho real un carácter bien diferente del de obligación..."

"Podemos definir por tanto -concluye PLANIOL- el derecho real como el derecho que impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere la posesión de ellos, o, si se prefiere, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa es susceptible de ser ejercitado, no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo. (9)

## 2.- Doctrina española

### A) Opiniones que los diferencian

Tratadistas como CASTAN TOBEÑAS distinguen perfectamente los derechos reales de los personales. Este autor lo hace desde distintos puntos de vista.

"Se señalan por los autores -relata CASTAN TOBERAS al tratar las diferencias entre los derechos reales y los de crédito- numerosas notas diferenciales, algunas de las cuales se prestan a serias objeciones. Expondremos las más salientes."

"..."

"C) Por razón del poder que atribuyen al titular.- El derecho real implica un poder sobre una cosa; el derecho de crédito, un poder o facultad contra la persona del deudor, para exigirle una prestación de hacer o no hacer. Los derechos reales son derechos de exclusión, pues su función se reduce a conceder al titular el poder de no ser perturbado por nadie en el desenvolvimiento de su libre actividad con respecto a la cosa. Los derechos de crédito son derechos de unión, que sirven, como dice Stammer, a la cooperación social".

"..."

"D) Por su eficacia.- De la distinta naturaleza del poder que implican el derecho real y el personal, se infiere la diversa eficacia de uno y otro. El derecho real es el prototipo de los derechos absolutos, porque puede ejercitarse y hacerse efectivo contra todos (erga omnes). El derecho personal o de obligación es el típico derecho relativo, porque sólo puede exigirse y hacerse efectivo de

la persona del deudor".

"Se ha dicho, impugnando esta doctrina, que todos los derechos se dan contra todos, pues la ley impone su respeto a todos los súbditos, y que, aun en los derechos de obligación, además del sujeto pasivo determinado individualmente, hay un sujeto pasivo colectivo constituido por todos los asociados. Pero esta apreciación es equivocada, pues, como observa Alguer, 'el tercero no obligado no puede violar la obligación; si impide por la fuerza que el deudor se pague o le quita la cosa que se debe, violará la libertad o la propiedad del deudor, pero no el derecho de crédito, que le es ajeno'."

"..."

"E) Por la distinta importancia que la voluntad y la ley tienen en su ordenamiento.- Los derechos de crédito pueden nacer bajo las formas más variadas y se rigen por el principio de autonomía de la voluntad. Los derechos reales, por el contrario, toman su configuración de la Ley y obedecen en lo esencial al principio del orden público".

"..."

"F) Por los modos de originarse.- ..."

"Los derechos reales pueden adquirirse por prescripción y por tradición, cosa que no sucede a los derechos de crédito, a causa de no ser susceptibles de posesión."

"G) Por su duración y causas de extinción.- El derecho



real, tiene, de ordinario, naturaleza perpetua. Su ejercicio, en vez de extinguirlo, lo consolida. Pero como recae sobre una cosa determinada, el perecimiento de ésta lleva consigo la extinción del derecho."

"Por el contrario, el derecho personal tiene naturaleza transitoria. Su ejercicio lo extingue, porque satisfecha la prestación por el deudor desaparece la finalidad del vínculo jurídico. Pero, en cambio, subsiste éste, por regla general, aun desapareciendo la cosa, porque su objeto es la prestación y no la cosa misma."

"H) Por la protección registral.- Los derechos reales están amparados por el Registro de la Propiedad -creado precisamente para darles adecuada publicidad y para prestar a sus titulares una más fuerte protección-, y, por consiguiente son inscribibles en el mismo. Por el contrario, los derechos personales, como extraños al objeto y finalidad de este Registro no son inscribibles."(10)

#### B) Opiniones que los equiparan

VALVERDE Y VALVERDE, por el contrario, considera que no hay diferencias esenciales entre unos y otros derechos. Según su punto de vista, si bien es cierto que en Derecho romano esta distinción tenía gran importancia, en la actualidad se ha perdido y llegará el momento de su pérdida plena.

### 3.- Doctrina mexicana

#### A) Opinión de VASQUEZ DEL MERCADO

VASQUEZ DEL MERCADO afirma que el criterio para distinguir a los derechos reales de los personales no es siempre uniforme, hay quienes niegan, según dice, toda distinción, debido a que los elementos para distinguirlos no tienen la pureza de demarcación observada al efecto en el Derecho romano. En su opinión, la distinción entre los dos tipos de derechos en cuestión puede hacerse conforme a tres criterios, el primero se refiere a la forma como opera la coacción, el segundo, según el elemento objetivo y el último según el elemento subjetivo.

"Para distinguir los derechos reales de los derechos personales -afirma VASQUEZ DEL MERCADO- se toman como criterios diversos elementos."

"Pueden agruparse según que se tome como base la forma en que opera la coacción, la posición que toma el elemento objetivo o la que presente el elemento subjetivo."

"a) Existe derecho real, de acuerdo con el primer criterio, cuando en el proceso de ejecución se puede obtener la misma cosa a que se refiere el derecho, es decir, cuando la relación permite la ejecución forzosa en forma específica; en cambio, existe derecho personal cuando el

titular del derecho no puede obtener una ejecución forzosa mas que un subrogado, un equivalente, de la cosa debida."

"b) Los que se basan para hacer la distinción de los derechos reales y personales en el elemento objetivo, afirman que en las relaciones reales el no titular tiene un deber frente al titular, y en los derechos personales el deber, que forma el objeto de la relación, puede ser negativo y positivo, y aseguran que con más frecuencia es positivo."

"Se afirma también que en el derecho real existe inmediatez entre el titular del derecho y la cosa u objeto del derecho; mientras que en los derechos personales no existe inmediatez."

"El criterio de la inmediatez en el derecho real es el que cuenta actualmente con más aceptación. Sin embargo, se reconoce, por algunos, que no es suficiente para hacer una clara distinción de los derechos y que debe tomarse en consideración también el elemento subjetivo."

"c) Cuando se toma como base para hacer la clasificación el elemento subjetivo, se dice que en las relaciones reales el derecho subjetivo se ejercita contra todos (erga omnes), esto es, que el derecho es absoluto; y, en cambio, en las relaciones obligatorias, el derecho subjetivo sólo puede hacerse valer contra determinadas personas, en otras palabras, que el derecho es relativo."

"De la distinción de derechos reales y derechos personales, se desprenden algunas consecuencias. Las más importantes son las siguientes."

"1) En las relaciones reales el deber es siempre negativo; 2) el deber que nace de los derechos reales no es susceptible de garantía, a diferencia de lo que acontece con la relación obligatoria, cuya relatividad permite la garantía de la misma relación; 3) en las relaciones obligatorias es posible, por lo general, una sustitución, tanto del sujeto activo de la relación (cesión de crédito), cuanto del sujeto pasivo (sucesión en las deudas); en cambio, en las relaciones reales solo es posible la sustitución del sujeto activo. La sucesión en los derechos personales es simple, mientras que la sucesión en los derechos reales es más complicada, porque al cambio del sujeto activo de la relación se acompaña siempre una modificación en el sujeto pasivo..." (11)

#### B) Opinión de Rojina Villegas

Para ROJINA VILLEGAS el derecho real se caracteriza no por un poder económico de aprovechamiento total o parcial sobre el bien, como asegura BONNECASE, sino más bien por un poder jurídico íntegro por un conjunto de posibilidades normativas para realizar actos de dominio o de administración sobre la cosa, pero independientemente del

ejercicio de tales facultades es decir, independientemente de la existencia del poder económico que se traduce en el aprovechamiento total o parcial del bien. Esta situación no la encontramos en los derechos personales o de crédito, pues en éstos el acreedor no puede disponer de la conducta del deudor, ni adquiere aún cuando se trate de obligaciones de dar, un poder jurídico directo e inmediato sobre los bienes del deudor careciendo por eso de facultad para realizar actos de dominio o de administración.

"...creemos conveniente -sostiene ROJINA VILLEGAS- hacer un estudio comparativo entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito."

"a) En el derecho de crédito encontramos dos sujetos, que en la mayoría de los casos están perfectamente determinados; un objeto, y la relación o vínculo jurídico que se establece entre dichos sujetos llamados acreedor y deudor."

"Respecto a los derechos reales, la calidad de sujeto activo, como titular de un derecho principal o accesorio, generalmente está también determinada; pero cabe la posibilidad de que la condición de propietario, usufructuario, titular de una hipoteca, etc., sea incierta o dependa de un previo juicio en los casos de controversia."

"En cuanto al sujeto pasivo de los derechos reales, nos

concretaremos a recordar que merced a las investigaciones de Ortolan y Planiol, se ha puesto en claro que para los derechos típicamente absolutos, como son la propiedad y los derechos de autor, sólo existe un sujeto pasivo universal. Ahora bien, este sujeto no es privativo de tales derechos absolutos, pues como explican Ortolan y Hugo Rocco, existe también en los derechos relativos sólo que en estos pierde interés ante la presencia de un sujeto determinado que reporta obligaciones concretas."

"En los derechos reales distintos de la propiedad o de los derechos del autor, ya hemos dicho que sí existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones de hacer de carácter patrimonial; que este sujeto es el propietario o poseedor originario de la cosa, sobre la cual constituye un determinado derecho real, entrando así en relaciones jurídicas concretas con el titular del mismo. Además de este sujeto determinado, existe el sujeto pasivo universal, toda vez que los derechos reales son oponibles a todo el mundo, valederos erga omnes."

"b) En cuanto al objeto de los derechos reales o personales ya hemos explicado que ese objeto sólo puede ser la conducta humana..."

"..."

"Sólo que los derechos reales y los personales que se refieren a obligaciones de dar, son los únicos en los que

además del objeto directo, o sea, la conducta humana, necesariamente debe existir un objeto indirecto, consistente en un bien corporal o incorporeal, material o inmaterial. En todos los demás derechos subjetivos, sólo existe un único objeto, que es como ya se ha dicho la conducta humana."

"c) Un tercer punto de vista tanto en la comparación, como en la diferenciación de los derechos reales y personales, se establece merced a la relación jurídica. Esta es el elemento complejo, fundamental del derecho, en el que se articulan todos los elementos simples."

"..."

"...los derechos típicamente absolutos implican relaciones jurídicas totalmente distintas de aquellas otras que se refieren a los derechos relativos. La diferenciación queda establecida atendiendo a todos los elementos que intervienen en la relación jurídica: normas, sujetos, objetos, supuestos y consecuencias."

"La naturaleza de las normas es distinta en ambos tipos de relaciones, debido a que en las absolutas los preceptos jurídicos consagran deberes generales de duración indeterminada. En cambio, en las relaciones jurídicas que originan derechos relativos, los deberes además de ser concretos para sujetos previamente individualizados, son temporales, o sea, de duración determinada...En este caso, la perpetuidad de los deberes absolutos sólo significa que

no se agotan en una cierta forma de conducta, positiva o negativa, sino que se manifiestan en una serie indefinida de prestaciones o abstenciones del sujeto pasivo durante la vigencia del derecho absoluto."

"Relativamente a los sujetos en ambos tipos de relaciones, ya hemos precisado su diversa determinación, por lo que no insistiremos más sobre el particular."

"Respecto a los objetos de las relaciones jurídicas mencionadas, la diferenciación se logra determinando la diversa naturaleza de los actos de conducta que incumben al sujeto pasivo de un derecho real y al deudor de un derecho de crédito. Aun comparando las obligaciones de no hacer de los distintos sujetos pasivos en esa clase de relaciones jurídicas, existen diferencias importantes: en tanto que el deudor tiene una obligación patrimonial, concreta y temporal; el sujeto pasivo en los derechos reales tiene una obligación extrapatrimonial, general y permanente. Aludimos aquí al sujeto más o menos indeterminado que existe como exclusivo en los derechos que hemos llamado típicamente absolutos."

"Los supuestos y las consecuencias jurídicas también son diversos en esas dos clases de relaciones jurídicas, pues evidentemente que los hechos determinantes o causas genéticas de los derechos absolutos suponen situaciones diversas si se les compara con las fuentes o procesos



constitutivos de los derechos relativos. Es verdad que los actos jurídicos en general sí pueden ser fuentes de derechos reales y personales, pero prescindiendo de estos supuestos comunes, en los demás casos es fácil comprobar que los hechos o estados jurídicos que dan nacimiento a los derechos absolutos son totalmente distintos de aquellos que generan los derechos relativos." (12)

IV.- Definición de los diversos derechos reales; diferencias de los demás con el usufructo.

El Código Civil para el Distrito Federal regula y la doctrina mexicana estudia y analiza siete derechos reales. A continuación ofrecemos la definición de cada uno de ellos y apuntamos las principales diferencias del usufructo con los otros seis.

#### 1.- Propiedad

Podemos definir a la propiedad como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (13)

Este aprovechamiento total comprende el poder usar, disfrutar y disponer de la cosa.

## 2.- Usufructo

El usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio que permite a su titular usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia. (14)

Como diferencias entre el derecho de propiedad y el de usufructo, tenemos las siguientes:

a) En la propiedad el poder jurídico debe ejercerse sobre una cosa, entendida como un bien corporal. El usufructo puede recaer sobre bienes corporales o sobre derechos.

b) El derecho de propiedad se ejerce sobre cosas singulares y no universalidades o conjunto de cosas (como rebaño, biblioteca, etc) y menos aún universalidades de Derecho (como el patrimonio). El usufructo sí puede constituirse sobre universalidades (aunque en opinión de algunos, vendría a ser un respectivo usufructo sobre cada uno de sus bienes integrantes).

c) El poder jurídico en la propiedad es para aprovechar la cosa totalmente, el cual se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de ésta. En el usufructo, la forma de aprovechamiento es parcial y se ejerce bajo la forma de uso y disfrute, es decir es un desmembramiento de la

propiedad. (Infra capítulo segundo, inciso IV)

d) La propiedad implica una relación jurídica entre propietario o sujeto activo y todo el mundo como sujeto pasivo universal. El usufructo además implica una relación jurídica entre el titular del derecho, el usufructuario, y un sujeto pasivo determinado, el nudo propietario, donde cada uno es titular de un derecho real distinto. En la propiedad, en cambio, hay un solo derecho, si acaso dos titulares (cotitulares) pero del mismo derecho.

### 3.- Uso

El uso, por su parte, es el derecho real, temporal, de naturaleza vitalicio e intransmisible, que permite a su titular hacer suyos los frutos que de un bien ajeno requiera para satisfacer sus necesidades y las de su familia.

Las principales diferencias entre el uso y el usufructo son:

a) Mientras el usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos del bien usufructuado (sean naturales, civiles o industriales) el usuario sólo tiene derecho a aquéllos que basten a sus necesidades y las de su familia.

b) El usufructuario puede enajenar, gravar y arrendar su derecho, no así el usuario.

c) El uso no tiene la ley como fuente de constitución; el usufructo sí la tiene.

d) Hay un caso en que el usuario queda obligado a todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario y es cuando aquél consume todos los frutos de los bienes (art.1055).

#### 4.- Habitación

La habitación es el derecho real, temporal, intransmisible, por naturaleza vitalicio, de la titularidad del habituario, para ocupar gratuitamente las piezas que de una casa, sean necesarias para sí y para su familia.

Las principales diferencias de este derecho con el usufructo son las siguientes:

a) El derecho de habitación recae siempre sobre inmuebles corpóreos; el usufructo en tanto, puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles sean corpóreos o incorpóreos.

b) El derecho de habitación es por esencia gratuito mientras que el usufructo puede ser gratuito u oneroso.

c) El derecho del habituario es inalienable y no puede ser hipotecado. El del usufructuario es transmisible y puede ser objeto de hipoteca.

d) El titular del derecho de usufructo tiene el uso y el disfrute del bien usufructuado; el habituario tiene únicamente el uso y en forma limitada por cierto, pues se

circunscribe a las piezas necesarias para si y su familia.

#### 5.- Servidumbre

El artículo 1057 del Código Civil establece que la servidumbre es un gravamen real, impuesto sobre un inmueble, en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante, el que la sufre, predio sirviente.

Sus principales diferencias con el usufructo son las siguientes:

a) La servidumbre es sobre inmuebles corpóreos; el usufructo puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, sean corpóreos o incorpóreos.

b) En las servidumbres se requiere la coexistencia de dos propietarios no así en el usufructo.

c) En cuanto a su duración, la servidumbre es perpetua por naturaleza, mientras que el usufructo es temporal por esencia y vitalicio por naturaleza. (infra capítulo segundo, inciso VII)

d) La generalidad e indeterminación del disfrute caracterizan al usufructo, la determinación es característica de la servidumbre.

#### 6.- Prenda

La prenda es un derecho real que se constituye sobre bienes muebles, enajenables, que deben ser entregados al acreedor real o jurídicamente, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago (arts. 2856 y 2858).

Como principales diferencias de este derecho real con el de usufructo tenemos las siguientes:

a) La prenda es un derecho real de garantía y por lo mismo accesorio de uno principal.

b) La prenda recae solo sobre bienes muebles y determinados, sean corporales o incorporales. El usufructo puede hacerlo además sobre inmuebles y sobre una universalidad de hecho o de Derecho.

c) Para la constitución de la prenda se requiere la entrega de la cosa al acreedor, lo que no sucede en caso del usufructo.

d) La prenda no tiene a la ley como forma de constitución, el usufructo sí.

#### 7.- Hipoteca

La hipoteca, por su parte, es una garantía (derecho) real, que se constituye sobre bienes determinados, enajenables que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación

garantizada, a ser pagado preferentemente con el valor de los bienes (arts. 2893 y 2895).

Sus principales diferencias con el usufructo son las siguientes:

a) La hipoteca al igual que la prenda es un derecho real de garantía y por lo mismo accesorio de uno principal.

b) La hipoteca se constituye necesariamente sobre bienes determinados, no así el usufructo.

c) La hipoteca no puede constituirse por prescripción como sí puede hacerlo el usufructo.

#### V.- Diferencias del usufructo con otras figuras afines

##### 1.- Arrendamiento

El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto. (15)

Como principales diferencias entre el arrendamiento y el usufructo, podemos señalar las siguientes:

a) El usufructuario es titular de un derecho real, en tanto que el arrendatario lo es de un derecho de crédito.

MORINEAU afirma que tanto el Código como la doctrina señalan que el usufructo es un derecho real y que el arrendamiento origina solo un derecho personal; pero que

omiten apuntar la razón.

Agrega que en realidad, todos y cada uno de los elementos constitutivos de los derechos reales enumerados por la doctrina tales como el derecho a usar y disfrutar el bien, la inmediatez entre el titular y la cosa, el derecho de posesión, etc., pueden presentarse en el arrendamiento.

"...en el arrendamiento -asegura MORINEAU- se presentan todos los síntomas que caracterizan al derecho real, mientras que en el usufructo oneroso se presentan síntomas típicos de las obligaciones personales."(16)

Este autor sostiene que la diferencia entre el usufructo como derecho real y el arrendamiento como originario de un derecho personal radica básicamente en que en el primero el propietario transmite al usufructuario su facultad de usar y disfrutar la cosa (facultad fundante) y en el segundo, el arrendador transmite su facultad de optar por el ejercicio o no ejercicio de su derecho de usar y disfrutar (facultad fundada).

"Para comprender -continúa MORINEAU- la naturaleza del arrendamiento es necesario recordar primero las facultades que otorga el derecho de propiedad."

"El propietario es el sujeto activo de una atribución directa que comprende varias actividades distintas; esto es,



a pesar de que usamos una sola palabra, propiedad, para designar este derecho, hemos visto que en realidad se le atribuyen al propietario diversas actividades, varios derechos. En efecto, se le atribuyen las facultades de usar, disfrutar y disponer de la cosa; también se le atribuye, la facultad de optar por ejercitar o no ejercitar las anteriores actividades, un derecho subjetivo de segundo grado, el derecho de libertad..."

"Ahora bien, cuando el propietario de la cosa la da en usufructo, transmite, enajena, temporalmente su facultad fundante de usar y disfrutar la cosa. Esta facultad ya no le pertenece por todo el tiempo que dure el usufructo, mientras que el usufructuario es sujeto activo directo de la atribución, se convierte en titular de la facultad fundante, de un derecho subjetivo fundante y absoluto. El usufructuario también se convierte en sujeto activo directo del derecho a optar por ejercitar o no ejercitar su facultad fundante... Ya no puede el propietario optar por ejercitar o no ejercitar el uso y disfrute de la cosa, porque ya no le corresponde la actividad misma por todo el tiempo que dure el usufructo..."

"Tanto el propietario (cuando no ha dado la cosa en usufructo) como el usufructuario, tienen la facultad de usar y disfrutar de la cosa y también tienen derecho, sin dejar de ser titulares de esta facultad, de permitir a otro,

llamado arrendatario, la facultad de optar por el ejercicio o no ejercicio de la actividad, cuyo ejercicio o no ejercicio tiene por causa y fundamento la existencia del derecho, de la facultad fundante, que sigue en el patrimonio del arrendador..."

"En caso de expropiación se rescinde el contrato de arrendamiento y no por no ser el inquilino titular del derecho a usar y gozar de la cosa, sino por tener solamente el derecho al ejercicio, el propietario solo tiene la obligación de devolver las rentas adelantadas y las mejoras que hubiere efectuado..."

"..."

"...Por ser el usufructuario el sujeto activo de la atribución directa de usar y disfrutar de la cosa, en caso de expropiación del nudo propietario sustituirá la cosa expropiada por otra o abonará los réditos que produzca la indemnización, cuyo disfrute total corresponde al usufructuario por todo el tiempo que dure el usufructo, supuesto que el usufructuario es el titular directo de la facultad fundante."(17)

b) El arrendamiento es por esencia oneroso, el usufructo, en cambio, puede ser oneroso o gratuito.

c) Mientras el usufructo dura cuanto más la vida de una persona, el arrendamiento dura máximo 10, 15 y 20 años según se trate de fincas destinadas respectivamente a habitación,

comercio o industria.

d) En cuanto a sus fuentes, el usufructo se puede constituir por disposición de ley, no así el arrendamiento.

e) En general, la obligación principal del nudo propietario en el usufructo, es de abstenerse o no hacer, mientras que en el arrendamiento, el arrendatario tiene como obligación principal la de procurar el goce.

"Por otra parte -indican los MAZEAUD- el nudo propietario no tiene ninguna obligación (al menos positiva) con respecto al usufructuario: no está obligado a asegurarle al usufructuario el goce pacífico de la cosa, obligación que pesa, por el contrario, sobre el arrendador."

"..."

"...el nudo propietario no está sujeto con respecto al usufructuario; no es su deudor. El usufructuario tiene un derecho real sobre la cosa, no un derecho de crédito contra el nudo propietario. Sin duda, el nudo propietario debe no trabar la entrada en el goce por el usufructuario; pero se trata aquí de la obligación que pesa sobre cada uno de nosotros con respecto al titular de un derecho real. A lo sumo cabe observar que la obligación pasiva del nudo propietario es más precisa que la que pesa sobre los terceros; porque el hecho de no trabar el derecho del usufructuario implica, para aquél, no sólo una abstención

pura y simple, sino la obligación de despejar la cosa, de dejarla libre."(18)

f) El arrendamiento es un contrato y el usufructo en cambio, además de éste, tiene otras formas de constitución.

## 2.- Comodato

El comodato es definido por el artículo 2497 de nuestro Código como el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

El comodato se distingue del usufructo en lo siguiente:

a) Al igual que el arrendatario, el comodatario es titular de un derecho de crédito, diferencia esencial con el usufructuario.

b) El comodato es un contrato en tanto que el usufructo puede serlo o puede tener alguna otra forma de constitución distinta a la contractual.

c) El comodato es por esencia gratuito, en cambio el usufructo puede serlo o puede ser oneroso.

d) El comodatario puede únicamente usar la cosa dada en comodato, en cambio, como ya sabemos, el usufructuario tiene tanto el uso como el disfrute del bien dado en usufructo.

e) Respecto al objeto, el comodato puede recaer

únicamente sobre bienes corpóreos en tanto que el usufructo puede hacerlo sobre bienes corpóreos o incorpóreos.

f) Por último, el usufructuario puede transmitir su derecho sin consentimiento del nudo propietario, lo que no sucede con el comodatario, pues para dar a su vez la cosa en comodato requiere necesariamente del consentimiento del comodante.

#### VI.- Clasificación del usufructo como derecho real

1.- Es un derecho real absoluto-relativo o imperfecto, en oposición a absoluto o perfecto, pues además del sujeto pasivo universal o indeterminado existe un sujeto pasivo determinado llamado nudo propietario.

2.- Es principal o de primer grado, en oposición a los derechos reales secundarios, accesorios o de segundo grado, ya que no depende en cuanto a su constitución y existencia de ningún otro derecho.

3.- Puede ser bien mueble o inmueble según el objeto sobre el que recaiga.

4.- Es un derecho por esencia temporal y por naturaleza vitalicio.

5.- Es un derecho de aprovechamiento en oposición a los derechos reales de garantía pues el poder jurídico ejercido por el usufructuario sobre los bienes, se manifiesta en la

facultad del uso y disfrute, en cambio en éstos, la facultad tiene únicamente como objeto exigir la venta del bien en caso de incumplimiento de la obligación principal.

6.- Es un derecho que puede constituirse sobre bienes determinados o sobre universalidades.

7.- Puede también constituirse sobre bienes corporales o incorporales.

8.- Toda vez que este derecho proviene de una enajenación sólo puede existir sobre bienes enajenables.

## CITAS DEL CAPITULO PRIMERO

- 1) Cosas y Sucesiones, 6a. ed., México, 1986, p.41.
- 2) Tratado Pactico de Derecho Civil Francés, t.III, trad. esp., La Habana, 1946, p.31.
- 3) Derecho Civil Mexicano, t.III, 5a. ed., México, 1985, p.67.
- 4) Introduccion al estudio del Derecho, 39a. ed., México, 1988, p.214.
- 5) Obligaciones Civiles, 1a. ed., México, 1980, p.6.- Algunos autores prefieren hablar de derechos de crédito y no de derechos personales para evitar posibles confusiones con los derechos personalísimos.
- 6) Elementos de Derecho Civil, t.II, Tijuana, 1985, p.56 y s.
- 7) Tratado...cit., t.III, p.44.
- 8) Derecho...cit., t.III, p.104.
- 9) Tratado...cit., t.III, p.46 y s.
- 10) Derecho Civil Español Común y Foral, t.II, vol.Ia., 10a. ed., Madrid, 1971 p.27 y ss.
- 11) Concesion Minera y Derechos Reales, 1a. ed., México, 1946, p.24 y ss.
- 12) Derecho...cit., t.III, p.137 y ss.
- 13) ROJINA VILLEGAS Derecho...cit., t.III, p.289.
- 14) ROJINA VILLEGAS Derecho...cit., t.III, p.425.
- 15) SANCHEZ MEDAL De los Contratos Civiles, 2a. ed., México, 1973, p.173.
- 16) Los Derechos Reales y el Subsuelo en México, 1a. ed., México 1948, p.184.

17) Los Derechos...cit., p.185 y ss.

18) Lecciones de Derecho Civil, parte 2a., vol.IV trad. esp., Buenos Aires, 1959, p.371 y 377.



CAPITULO SEGUNDO  
GENERALIDADES DEL USUFRUCTO

I.- Aclaración

Nuestra idea era, en un principio, dedicar un capítulo especial al estudio de la regulación jurídica que el usufructo ha tenido en diversas fuentes y legislaciones, desde sus orígenes hasta nuestros días, como el Digesto, el Código Napoleón, el Código Civil de 1870 y el de 1884, para compararla con la de nuestro Código actual, y dedicar otro capítulo a la legislación comparada, esto es, al análisis que de esta figura hacen distintos ordenamientos vigentes, como el citado Código francés, el italiano, el canadiense, el español y el argentino.

Sin embargo, y toda vez que nuestro Código actual es, por razón lógica, sumamente parecido, en cuanto al usufructo se refiere, a los dos Códigos anteriores, y éstos, como muchos otros, entre ellos los arriba citados, tienen como fuente directa el Código Napoleón, el que a su vez recibió la influencia del Derecho romano, decidimos hacer un estudio general del usufructo, con atención especial a la ley civil vigente entre nosotros, y con alusión únicamente a alguna otra legislación, cuando lo consideremos conveniente para mayor claridad, o como punto de comparación con la nuestra.

Procederemos entonces a continuación a realizar dicho estudio, con el solo señalamiento de los orígenes romanos de la figura que nos ocupa.

## II.- Orígenes

Un considerable número de figuras e instituciones jurídicas tienen su origen en Roma. El usufructo no es la excepción. Esta figura aparece, en opinión de IGLESIAS, probablemente hacia finales del siglo VI de Roma, al difundirse el matrimonio libre o sine manu, por la necesidad de dejar a la viuda lo necesario para seguir viviendo como lo hacía al vivir su marido y sin dejarla heredera en perjuicio de los hijos. Recordemos que cuando la mujer se casaba cum manu, heredaba como hija y cuando ésta lo hacía sine manu, no tenía derecho a heredar a menos que así estuviera dispuesto en el testamento respectivo.

"El usufructo -asevera IGLESIAS- aparece más tarde que las servidumbres. Posiblemente hacia finales del siglo VI de Roma, cuando entra en quiebra la vieja concepción familiar y se difunde el matrimonio 'libre' -sine manu."(1)

Además de la viuda, el usufructo nace también respecto de otras personas de la familia (ancianos, solteras, locos, inválidos, etc.) a las que no se quería hacer herederas pero

tampoco privarlas por completo de determinados bienes, dejándolas totalmente desprotegidas.

"En una disposición de este tipo -explica D'ORS- no se quería i) dejar sólo el provecho económico del disfrute (a modo de una renta vitalicia), sino ante todo el uso de las cosas familiares (vivienda, servicio de los esclavos, uso del mobiliario familiar, etc), y se excluía consecuentemente todo lo consumible, principalmente el dinero; tampoco ii) excluir radicalmente al nudo propietario, normalmente, los hijos, que debían mantenerse unidos a su madre usufructuaria...; tampoco iii) facilitar la liquidación del usufructo en dinero, por lo cual, no sólo se constituía el derecho como 'real', sino como indivisible, de modo que, si eran varios los usufructuarios, el derecho se mantenía íntegro hasta la muerte del último, y sólo la elaboración jurisprudencial, que tiende a desvincular el usufructo de su antigua función familiar, da preferencia al fruí sobre el uti y admite en cierta medida la divisibilidad; tampoco iv) permitir la transmisión del derecho, que es vitalicio y personalísimo."(2)

Así, podemos concluir que el usufructo surge con un carácter alimenticio, es decir, con la intención de proteger a los propios miembros de la familia, quienes por una razón u otra podían quedar desamparados al morir quien constituía

su principal medio de subsistencia.

Compuesto su nombre por los vocablos usus y fructus, el usufructo es definido por Paulo como "el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas dejando a salvo la sustancia". "(Jus alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia)".

Se ha discutido mucho tanto por romanistas como por civilistas el significado de la frase "salva rerum substantia". Para algunos significa que el usufructo no puede recaer sino sobre cosas susceptibles de utilizarse repetidamente sin destruirse, para otros, entre ellos JUSTINIANO, que el usufructo se extingue por la pérdida de la cosa; otros más entienden por ella que el usufructuario está obligado a conservar la cosa, BONFANTE considera que significa que el usufructuario está obligado a no alterar el destino económico del objeto, entendiéndose por éste, aquél que el objeto tenga, por su propia naturaleza o por acto de voluntad, en el patrimonio del propietario. Por último, D'ORS opina que significa la privación de la facultad de disponer de la cosa misma. Sobre esto volveremos al estudiar las obligaciones del usufructuario. (infra capítulo tercero)

Por su parte, JUSTINIANO define al usufructo en las institutas como "el derecho de usar y disfrutar, mas no de disponer." "(ususfructus est jus utendi et fruendi, sed non abutendi)".

A las definiciones expuestas les faltan algunas

características generales del usufructo. No señalan por ejemplo, y según veremos más adelante, que se trata de un derecho real, esencialmente temporal y naturalmente vitalicio.

Respecto a la naturaleza del usufructo en Derecho romano, éste es considerado por el Derecho justinianeo como una servidumbre personal.

En efecto, los juristas bizantinos consideraban que cuando el ius utendi o el fruenti estuvieran separados del ius abutendi, implicaba las más de las veces que la propiedad estuviera gravada con un derecho real llamado servidumbre. Este derecho no era otra cosa que una restricción a la propiedad por una parte y un derecho sobre la cosa ajena (un ius in re aliena), por otra. Así, aseguraban que había dos clases de servidumbres; las personales (servitutes personarum) y las reales o prediales (servitutes rerum o praediorum). Las primeras se caracterizaban porque podían recaer sobre muebles o inmuebles y se establecían en beneficio de una persona determinada sin pasar su derecho a sus herederos, es decir, inseparables del sujeto al que benefician y acaban, si no tenían duración más corta, cuando éste moría o sufría capitis de minutio. Las segundas se distinguían porque sólo podían existir en provecho del propietario de un fundo de tierra sobre el de otro fundo, independientemente de quienes

lo fueran, es decir, beneficiaban a los propietarios sucesivos del primero. Se trataba pues de un derecho unido al fundo y no al sujeto beneficiado por él.

Las servidumbres personales eran, además del usufructo, el uso, la habitación y el derecho a los servicios del esclavo de otro.

### III.- Su definición

Independientemente de las críticas y discusiones en torno a la definición del usufructo que el Derecho romano ha heredado, ya apuntadas con anterioridad, su utilidad continúa vigente, de tal manera que podemos considerarla como de una actualidad permanente.

"Las fuentes romanas -señala TRABUCCHI- nos dan una definición del usufructo que todavía hoy resulta sumamente eficaz por su sobriedad y concreción; donde se hable de usufructo, se oirá decir: usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia".(3)

Lo anterior queda corroborado con las definiciones que del usufructo dan los autores y Códigos que citamos a continuación:

El Código Napoleón define el usufructo en su artículo 576, como sigue:

"Art. 578.- El usufructo es el derecho de gozar, como el mismo propietario, de las cosas de que otro tiene la propiedad; pero con la carga de conservar la sustancia de las mismas."

El Código Civil argentino señala en su artículo 2807 lo siguiente:

"Art. 2807.- El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia."

Los Códigos mexicanos de 1870 y 1884 lo definían respectivamente en los artículos 963 y 865 como sigue:

"El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia."

Por su parte, nuestro Código define al usufructo en su artículo 980 así:

"Art. 980.-El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos."

Los MAZEAUD sostienen que el usufructo es un derecho real, vitalicio como máximo, el cual confiere a su titular el uso y el goce de una cosa perteneciente a otro o el de un derecho cuyo titular es otra persona; es susceptible de posesión. (4)

Según BARBERO, es el derecho real que atribuye el poder de disfrutar una cosa de todo modo y en cuanto a todas las utilidades que pueda dar de sí, firme el límite de respetar su destino económico.(5)

ROJINA VILLEGAS define al usufructo como el derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.(6)

Para DE BUEN, es el derecho real, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar todas las utilidades que resultan del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituir en el momento señalado, bien la misma cosa, bien, en casos especiales, su equivalente.(7)

Si combinamos distintos elementos de las definiciones anotadas, podemos ofrecer una definición integral del usufructo.

"Es un derecho real, temporal, por naturaleza y como máximo vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar, salvo casos excepcionales, su forma ni su substancia."

#### IV.- Caracteres generales

##### 1.- Es un derecho real



Ya nos hemos referido a la naturaleza del usufructo como derecho real en el capítulo anterior, solo nos resta comentar que nuestro Código Civil lo regula como un derecho real distinto de las servidumbres por no regular servidumbres personales, como si lo hacen otras legislaciones y lo hacía el Derecho romano justinianeo.

"Teóricamente, -comenta CASTAN TOBERÑAS- el problema de si el usufructo, lo mismo que el uso y la habitación, deben o no ser considerados como servidumbres, es todavía objeto de discusión, siendo de notar que el Código alemán de 1896 y el suizo de 1907 han vuelto a acoger la tradición del Derecho justinianeo. Pero nosotros nos inclinamos resueltamente a la teoría nueva, y entendemos que hay que atribuir distinta configuración jurídica a las servidumbres y a los derechos de usufructo, uso y habitación: 1o. Por tener caracteres técnicos diversos, ya que las servidumbres reales constituyen relaciones jurídicas permanentes, mientras que estos otros derechos tienen carácter temporal; el usufructo puede recaer sobre bienes muebles, mientras que las servidumbres recaen siempre sobre bienes inmuebles; y el usufructo sustrae a la propiedad la totalidad del derecho de disfrute, mientras que las servidumbres sólo lo limitan en un sentido determinado y parcial. En realidad, como dice Arangio Ruiz, las servidumbres prediales y el usufructo sólo

respetarse y difícilmente hay quien compre un bien con la imposibilidad de usarlo y disfrutarlo.

"Es evidente -afirma TRABUCCHI- que una restricción tan importante para el nudo propietario, como es la derivada del usufructo, no podrá establecerse sin un cierto límite temporal, porque en otro caso, la propiedad se encontraría prácticamente sin contenido. Es, por tanto, el usufructo, esencialmente, un derecho temporal."(9)

"El usufructo -sostiene VENEZIAN- es un derecho temporal frente al perpetuo de propiedad, cuya característica esencial es la duración indefinida, y que sirve a la distribución espontánea de los bienes entre la sucesión de generaciones. El usufructo es compatible con la existencia de la propiedad, por ser su carácter temporal y aun cuando se extienda a todas las utilidades que pueda prestar la cosa, y por larga que su duración sea, no por ello resulta inútil la propiedad ni carece de valor, : tiene la seguridad de consolidarse algún día, y aún actualmente posee un valor también la perspectiva de la utilidad que el dueño podrá en su día obtener de la cosa."(10)

A pesar de que el usufructo es transmisible, no se niega con esto su carácter temporal, pues todos los contratos que celebre el usufructuario como tal terminarán con el usufructo (art. 1002).

vida del usufructuario; como la muerte es incierta, el tiempo de vida del usufructuario se desconoce y, por consiguiente, el término nunca puede ser superior a la vida del mismo usufructuario. Si se pacta un plazo y el usufructuario muere antes de que concluya, por ese sólo hecho el usufructo también se extingue." (11)

Que el usufructo sea naturalmente vitalicio implica también, según ROJINA VILLEGAS, que sea vitalicio como máximo, y quizás sea ésta la razón por la cual no haya incluido "vitalicio como máximo" en su definición de usufructo.

En este orden de ideas, es conveniente analizar las disposiciones que sobre la figura contienen distintos ordenamientos; el Código italiano y el argentino, por ejemplo, establecen expresamente que el usufructo no puede durar más allá de la vida del usufructuario, es decir, que aún y cuando se haya fijado un término para la duración del usufructo, al morir el usufructuario se extingue el derecho no obstante no se haya cumplido aquél. Esto tiene su origen en la prohibición expresa apuntada.

En nuestra legislación no hay una disposición semejante a la anterior, pero es aplicable lo dispuesto en el artículo 986 del Código Civil, del tenor siguiente:

"Art. 986.- Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario."

Creemos que tampoco nuestro Código permite que el usufructo dure más allá de la vida del usufructuario pues el artículo 986 debe ser interpretado como sigue: "Es vitalicio" es decir, dura en la medida de la vida del usufructuario, "si en título constitutivo no se expresa lo contrario" o sea, si en el título constitutivo no se dice "no es vitalicio" o lo que es lo mismo "no dura toda la vida del usufructuario" (sino parte de ésta).

Por otro lado nuestro Código, siguiendo este orden de ideas, dispone en su artículo 1469 que "los legados de usufructo, uso, habitación o servidumbre, subsistirán mientras viva el legatario, a no ser que el testador dispusiere que dure menos".

En general podemos decir que si recordamos las causas que dieron origen al usufructo, debemos sostener que este derecho no debe durar más allá de la vida del usufructuario pues, como dijimos, se constituía en favor de una persona determinada tomando en cuenta características especiales de ella, razón por la cual al morir ésta aquéi debía extinguirse.

#### 4.- Es un desmembramiento de la propiedad

Sabemos que la propiedad implica un aprovechamiento total de la cosa en sentido jurídico y que este

aprovechamiento se manifiesta en usar, disfrutar y disponer de la misma. Por otra parte, hemos visto que el usufructo da derecho a usar y disfrutar de los bienes ajenos, es decir, solamente comprende dos de las tres características contenidas en el aprovechamiento total, de allí su calificativo en este supuesto como aprovechamiento parcial.

Esta situación es precisamente el desmembramiento de la propiedad característico del usufructo, pues por una parte tenemos la facultad de disposición del bien en manos del nudo propietario (llamado así por la doctrina y por algunos Códigos, no así por el nuestro en el capítulo destinado a regular el usufructo aunque sí al regular otras figuras) y por la otra la facultad de usar y de disfrutar el mismo con el usufructuario como titular.

"Por el usufructo -señala DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ- el derecho de propiedad, que como se recordará, se integra por el uso, el disfrute y la disposición de la cosa, queda desgajado y de ello, el uso y el disfrute pasan a ser de la titularidad del usufructuario; el propietario conserva la disposición del bien; en este supuesto, cuando hay propietario y usufructuario, al primero suele designársele nudo propietario; con ello se alude a un sujeto cuyo derecho de propiedad está desprovisto de algunos de sus elementos, precisamente el uso y el disfrute que así entendido lo acropan. En esas condiciones, la llamada nuda propiedad es

una propiedad desnuda, desprovista del ropaje que el uso y el disfrute implican para aquélla, en oposición a la propiedad plena, o sea, la propiedad con toda su indumentaria."(12)

Podemos afirmar que en general, toda concurrencia de un derecho real con la propiedad sobre una misma cosa, implica una limitación a la plenitud potencial de ésta, (que subsistirá hasta en tanto se mantenga tal concurrencia), bien se trate de un derecho de la misma naturaleza, configurándose la copropiedad o uno distinto como el usufructo, implicando en este último caso un desmembramiento de la propiedad.

No es lo mismo decir que el derecho de propiedad está dividido, como sucede en la copropiedad, a que la propiedad esté desmembrada, tal como ocurre con el usufructo; en este último caso al usufructuario le corresponde el uso y el disfrute; al nudo propietario la disposición. En cambio, en la copropiedad el uso, disfrute y disposición corresponden a todos los copropietarios en la proporción en que cada uno sea titular.

Algunos autores prefieren hablar de "elasticidad" y no "desmembramiento" del derecho de propiedad.

"Se acostumbraba decir -indica VASQUEZ DEL MERCADO- que la propiedad sufría un desmembramiento, pero esto era un

evidente error, ya que los derechos no pueden desmembrarse y deben ser considerados como un cuerpo simple. Para explicar este fenómeno se habla de la elasticidad de los derechos y en particular, de la elasticidad del derecho de propiedad."

"El derecho, del cual surgió el nuevo, recobra su total integridad cuando por cualquier causa el derecho creado desaparece."(13)

Cabe aquí considerar que hemos hablado de un desmembramiento de la propiedad y de la figura del nudo propietario, sin embargo, como veremos más adelante, el usufructo puede recaer sobre bienes incorpóreos como los derechos de crédito; entonces, ¿cómo podríamos hablar de "nudo propietario" y de "desmembramiento de la propiedad" respecto a un usufructo cuyo objeto sea un bien de esta clase, si la propiedad, y por ende los conceptos anteriores, sólo son aplicables a cosas, entendidas éstas como aquéllos bienes que ocupan un lugar en el espacio?

Algunos autores, basándose en las ideas anteriores, consideran que el usufructo estrictamente hablando, sólo puede recaer sobre bienes corpóreos, sin poder hacerlo sobre los incorpóreos, donde en su caso, podemos hablar sólo de un derecho análogo al usufructo. Sin embargo, insistimos, este derecho puede tener por objeto bienes de ambas clases incluyendo en la segunda derechos reales y de crédito.

(infra incisos V de este capítulo)

En el caso de usufructos sobre bienes incorpóreos y dado que quien es titular de un derecho, sea real o de crédito, tiene la facultad de usarlo, disfrutarlo y disponer de él, bien podemos hablar de "desmembramiento del derecho" así como de "nudo titular del derecho".

Cabe señalar a propósito, que nuestro Código, en varias de sus disposiciones incurre en impresiones de este tipo; tal es el caso de la contenida en el artículo 2248, según el cual, "habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

Lo anterior implica una imprecisión por parte de nuestro Código pues el artículo transcrito se refiere a la propiedad de un derecho y según hemos visto, ésta solo puede recaer sobre cosas y no así sobre bienes incorpóreos (derechos); respecto de éstos se tiene y se transmite en su caso la titularidad.

#### 5.- Es sobre bienes ajenos

El usufructo recae necesariamente sobre bienes ajenos, esto es, no puede tenerse el usufructo sobre un bien si se es su propietario o titular; no podemos decir que el propietario de una cosa o el titular de un derecho, por



tener la respectiva facultad de uso y disfrute, sea también su usufructuario.

Supongamos que A y B son copropietarios y que el primero, al morir, hereda a B el usufructo y a C la nuda propiedad de los derechos de copropiedad a él pertenecientes sobre el bien en cuestión. En este caso A es propietario del cincuenta por ciento del bien y usufructuario del otro cincuenta por ciento y no del cien por ciento, pues no obstante le corresponda el uso y goce total del bien, solo es usufructuario en la medida en que la cosa le es ajena. O bien, que al morir A hereda a B la nuda propiedad y a C el usufructo del derecho que le corresponde sobre el bien. B será el nudo propietario del cincuenta por ciento y propietario con uso y goce (pleno propietario) del otro cincuenta por ciento, (sin ser usufructuario) y C usufructuario del cincuenta por ciento.

"Consecuentemente -explica DOMINGUEZ MARTINEZ- el pleno propietario no es al mismo tiempo usufructuario. Es cierto que quien ostenta la plena propiedad de un bien tiene los derechos de usar, disfrutar y disponer del mismo, pero esa posibilidad de uso y de disfrute no le dan el carácter de usufructuario. Los caracteres de propietario y de usufructuario no se pueden reunir en una sola persona."(14)

"Propiedad y usufructo -afirma IGLESIAS- han sido

siempre dos categorías jurídicas distintas. Nunca fueron concebidos como poderes cualitativamente iguales, y sólo cuantitativamente diferentes. No se trata de un poder mayor que otro poder, sino de poderes por esencia distintos. Donde está uno no está el otro: La exclusión es recíproca. Desde el punto de vista jurídico, la noción de propiedad es unitaria: plena in re potestas. La propiedad no es la suma de las facultades que entraña, sino una qualitas distinta de las mismas. El derecho concedido al usufructuario limita la plena potestas del propietario, pero no cabe decir que lo que se da al primero -en lo jurídico, no en lo económico- se identifica con lo que se quita al segundo. El nombre de usufructo sirve para designar una categoría jurídica específica, una figura autónoma, un derecho existente por sí mismo, y es menester considerarlo, no sólo desde el punto de vista de la facultad que implica, sino también de las obligaciones y limitaciones que atañen al usufructuario. El usufructuario tiene el uti frui -entidad jurídica unitaria-; el propietario tiene normalmente el uti y el frui, pero no es, en sentido técnico, usufructuario".(15)

Ahora bien, si el propietario no tiene el usufructo de la cosa de su propiedad ¿cómo es posible que pueda constituir este derecho en favor de un tercero? es decir, ¿cómo puede dar algo que no tiene?. La explicación a esto

nos parece sencilla, lo que el propietario tiene como tal, es la facultad de uso y de disfrute del bien, mismos que como ya dijimos, no constituyen derecho de usufructo, sin embargo en el momento en que separa dicho uso y disfrute de su facultad de disponer, es decir, cuando desmembra la propiedad (segun hemos visto), y lo transmite a un tercero, es cuando nace el usufructo cuyo titular será este tercero distinto del propietario (nudo propietario), recayendo su derecho sobre un bien ajeno.

En el mismo orden de ideas, cuando el propietario transmite, no el uso y el disfrute sino la nuda propiedad, antes de desmembrar su derecho no tenia el usufructo pero al separar aquélla, se convierte en usufructuario, recayendo su nuevo derecho, ahora sí, sobre un bien que no le pertenece.

Las consideraciones anteriores las podemos aplicar al titular de un derecho de crédito quien, como hemos dicho, no obstante tener la facultad de usarlo y disfrutarlo, no tiene el usufructo del mismo, y no es sino hasta cuando separa la facultad de disposición que nace el usufructo sobre el derecho ajeno.

#### 6.- No es un derecho personalísimo sino transmisible

La posibilidad de transmitir el usufructo es una característica del usufructo moderno; pues en sus orígenes el usufructo no era transmisible, más aún, en el Derecho

romano la enajenación de este derecho era causa de extinción del mismo, era considerado un derecho estrictamente personal; únicamente podía cederse su ejercicio pero nunca el derecho mismo.

Algunas legislaciones, como la alemana y la argentina así como nuestros dos Códigos Civiles anteriores, siguiendo al Derecho romano, permiten la transmisión del ejercicio del derecho y no del derecho en sí. Por el contrario nuestro Código actual sí permite esta enajenación. Ello está previsto en el artículo 1002, del texto siguiente:

"Art. 1002.- 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."

La revisión del proyecto al actual Código Civil establece, en su parte conducente, lo que a continuación transcribimos:

"Se permitió que el usufructo sea enajenable, y, por lo mismo, transmisible, quitándole el carácter de personalísimo que desde el Derecho romano se le había atribuido."

Así, podemos apreciar cómo el usufructo es considerado por la legislación mexicana como un derecho transmisible,

pues su enajenación se permite, sea por compraventa, donación, o cualquier otro título legal, durante la vida de su titular.

Sin embargo, no ha dejado de ser del todo un derecho personalísimo; pues como hemos visto, se extingue forzosamente con la muerte del usufructuario; no forma parte del haber hereditario de la sucesión de éste, salvo que se trate de usufructuarios a quienes el primer usufructuario haya transmitido su derecho.

Sobre esto ahondaremos en los dos siguientes capítulos, al tratar respectivamente la facultad del usufructuario de transmitir su derecho de usufructo y las causas de extinción del mismo.

#### V.- Bienes sobre los que recae

Una característica distintiva del usufructo respecto de los demás derechos reales, es el objeto sobre el cual el primero puede recaer; puede hacerlo sobre bienes muebles o inmuebles, universalidades o bienes en particular, bienes corpóreos o incorpóreos, entendiéndose por estos últimos los derechos, de los cuales, los que de carácter patrimonial, (sean reales o de crédito) no sean intransmisibles.

Si el usufructo recae sobre bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible, pues la fracción primera del artículo 3042 de

nuestro Código así lo ordena.

"Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:"

"1.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;"

"Si nace de testamento -apunta ROJINA VILLEGAS- los herederos son continuadores del testador y a ellos les 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 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."(16)

Respecto al usufructo sobre derechos reales, el único de éstos, además de la propiedad, que puede ser objeto de usufructo es este mismo derecho, para poder así concebir el usufructo sobre usufructo que analizaremos al estudiar la facultad del usufructuario de gravar su derecho constituyendo otro usufructo sobre éste.

Es interesante a propósito la opinión de CASTAN TOBERAS

en el sentido de que puede constituirse un usufructo sobre la nuda propiedad, sin embargo no creemos que tenga utilidad práctica por no poder ser objeto de disfrute.

En el capítulo siguiente analizaremos algunos casos de usufructo sobre bienes específicos.

#### VI.- Elementos constitutivos

El usufructo está constituido por tres elementos; dos personales y uno real.

##### 1.- Elementos personales

###### A) El nudo propietario

A reserva de comentar diversos ángulos de su situación jurídica, por ahora podemos afirmar que el nudo propietario es quien tiene la facultad de disposición del bien sobre el cual el usufructo recae; además, como hemos dicho, cuando lo hace sobre un bien incorpóreo lo debemos llamar nudo titular.

Para poder ser nudo propietario o nudo titular se requiere tener capacidad para adquirir o conservar en su caso, la plena propiedad o titularidad del bien correspondiente.

###### B) El usufructuario

El usufructuario, a quien también nos referiremos con posterioridad, es el titular del derecho de usufructo objeto de los comentarios centrales de esta monografía. Según veremos, puede serlo una o varias personas y en este último caso, de manera simultánea o sucesiva (infra inciso VII de este capítulo). Como también hemos dicho, puede ser usufructuaria una persona jurídica pero con la limitación en su duración a la cual nos referiremos con posterioridad.

Nuestro Código señala que las corporaciones que no pueden adquirir, poseer, o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase (art. 988).

En esas condiciones, las instituciones religiosas llamadas iglesias no pueden ser titulares del usufructo sobre bienes raíces, como no pueden serlo por cierto, respecto de bienes de ninguna clase, pues carecen de capacidad jurídica por no tener personalidad.

Ahora bien, ¿puede un extranjero ser usufructuario de un inmueble en zona prohibida? Para dar respuesta a lo anterior debemos analizar el artículo 27 constitucional, el cual, en su parte conducente, establece lo siguiente:

"Art. 27.- ...En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo



sobre las tierras y aguas."

En nuestro concepto, el extranjero si puede ser usufructuario de un bien inmueble en zona prohibida ya que lo prohibido por el precepto constitucional es la adquisición por extranjeros del dominio directo y por éste debemos entender precisamente la nuda propiedad.

"Lo que la Constitución Mexicana niega terminantemente - comenta CHAVEZ HAYHOE, según cita MOLINA PASQUEL- es la adquisición del 'dominio directo', por lo que lógicamente se deduce que si les permite adquirir cualquier otro derecho o dominio sobre las tierras, como pueden ser el uso, usufructo, arrendamiento o explotación, o en otra forma similar."

"..."

"El dominio se divide en directo y útil, dice, siendo el directo el derecho de disposición o de superioridad sobre una cosa real, y el útil el poder de aprovechamiento o sea el derecho de percibir todos los frutos en forma gratuita u onerosa. Su unión, según Manresa, constituye el verdadero dominio del inmueble."

"Si la Constitución sólo prohíbe al extranjero adquirir el dominio directo o sea el poder pleno de disposición, de las tierras y aguas, en la faja fronteriza, dice, claro es que permite poseer el derecho de aprovechamiento, ya que"

"...las leyes prohibitivas deben interpretarse literalmente, y nunca, ni a nadie se le ha ocurrido que a un no nacional le esté vedado arrendar, usar, usufructuar, habitar o explotar un bien sito en la zona limítrofe de la Nación, ya sea para uso particular o como negocio."(17)

"Debemos notar -dice MOLINA PASQUEL- que cualquiera que sea la concepción que del fideicomiso tengan los juristas mexicanos, todos ellos coinciden y concuerdan en un punto principal: el fideicomisario o beneficiario no es el propietario del inmueble fideicometido."

"Están enteramente de acuerdo, también, en que por 'dominio directo' debe entenderse a la nuda propiedad, por contraposición a 'dominio útil' que es el usufructo."

"Estan de acuerdo en interpretar los textos constitucionales en el sentido de que la prohibición respecto al dominio directo', establecida por la fracción I del artículo 27, se refiere a la nuda propiedad, y en consecuencia autoriza para los extranjeros la tenencia del dominio útil o usufructo."(18)

## 2.- Elemento real

El elemento real del usufructo u objeto del mismo está constituido por el bien sobre el cual este derecho recae. Puede ser una pluralidad de bienes.

Hemos analizado este punto en el inciso anterior y por

ello no insistiremos.

## VII.- Clasificación

### 1.- Por el número de usufructuarios

En virtud de los sujetos que son usufructuarios, el usufructo puede ser simple si se establece en favor de una sola persona y múltiple si lo es en favor de varias. Dentro de esta clase pueden considerarse el sucesivo y el simultáneo. El usufructo sucesivo tiene lugar cuando al dejar de ser usufructuario cualquiera de los designados (sea por renuncia, muerte u otra causa) lo será el siguiente, según el orden establecido.

Nuestro Código considera que es un solo usufructo el derecho que corresponde a todos los usufructuarios, al establecer lo siguiente:

"Art. 1039.- La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando éste se ha constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo la persona que corresponda."

En esta clase de usufructos no se trata de una transmisión del derecho de usufructo por el usufructuario que deja de serlo a favor del siguiente usufructuario, es más, no creemos que se trate de un sólo derecho de

usufructo, sino de una serie de usufructos constituidos por el propietario, pero con la modalidad de que para ser titulares los usufructuarios subsecuentes, es necesario que se cumpla con el término suspensivo, consistente en que deje de serlo el anterior.

Esta clase de usufructo no la encontramos regulada en el Código Napoleón. En otros ordenamientos como el argentino y el italiano está prohibida. Señala el artículo 2824 del Código Civil argentino:

"Art. 2824.- El propietario no podrá constituir el usufructo a favor de muchas personas llamadas a gozario sucesivamente las unas después de las otras, aunque estas personas existan al tiempo de la constitución del usufructo."

Por su parte el artículo 698 del Código Civil italiano dispone:

"Art. 698.- La disposición por la cual se deja a varias personas sucesivamente el usufructo, una renta o una anualidad tiene valor solamente a favor de aquéllos que a la muerte del testador son los primeros llamados a gozar del contenido de dicha disposición."

La razón de ser de estos preceptos es, en nuestro concepto, evitar que el gravamen constituido sobre el bien

dure mucho tiempo, en perjuicio del nudo propietario. Por ello, nuestro Código, no obstante permitir esta clase de usufructo, le impone la limitación contenida en el artículo 984, según el cual, si se constituye el usufructo sucesivamente, no tendrá lugar sino en favor de las personas ya existentes al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

El otro usufructo múltiple, o sea, el simultáneo, tiene lugar si se constituye en favor de varias personas conjuntamente, es decir, que todas ellas tienen una parte alícuota del derecho a usar y disfrutar el bien usufructuado.

Respecto a esta clase de usufructos, nuestro Código Civil señala que cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse se hubiere dispuesto el acrecer las porciones de los demás usufructuarios (art. 983).

Los Códigos de 1870 y 1884, señalaban, por el contrario, que cesando el derecho de una de las partes, el usufructo acrecería las demás, es decir, el derecho de acrecer lo tenían los cusufructuarios por disposición de ley sin necesidad de un señalamiento expreso en el título constitutivo correspondiente.

Cabe mencionar que existe un caso de usufructo simultáneo en el cual, al morir un cusufructuario, la parte

proporcional que del usufructo le corresponde, acrece lo del otro cusufructuario. Nos referimos al derecho del cincuenta por ciento del usufructo concedido a favor de quienes ejercen la patria potestad respecto de los bienes que por cualquier título distinto de su trabajo, adquieran los sujetos a ésta. (infra inciso VIII de este capítulo)

## 2.- Por su objeto

En consideración al bien sobre el que puede recaer el usufructo, éste admite varias clasificaciones.

Podemos considerar al usufructo propio si solo comprende bienes no consumibles y al usufructo impropio o cuasi-usufructo si comprende bienes consumibles al primer uso.

También podemos considerar, en función de la cantidad de los frutos percibidos para el usufructuario, el usufructo total si abarca todos los frutos de un bien y al usufructo parcial si únicamente se aplica a parte de esos frutos.

El usufructo será singular si se constituye sobre un bien individualmente determinado o universal cuando recae sobre una universalidad (o parte alicuota de ella). CASTAN TOBEÑAS considera que este tipo de usufructo no es sino un usufructo sobre cada uno de los bienes que lo integran.

Por último, el usufructo puede ser mueble, si recae sobre bienes de este tipo o inmueble, cuando su objeto lo sea también.

### 3.- Por la facultad de disposición del usufructuario

En consideración a ello, podemos tener en cuenta que el usufructo será normal o regular si lleva consigo la obligación por parte del usufructuario de conservar la sustancia del bien objeto del usufructo y de disposición si va acompañado de esta excepcional facultad.

Este usufructo de disposición ha sido llamado por algunos "usufructo de sustento" pues se constituye con la finalidad de atender a la subsistencia y alimentación de una persona. Debe reunir dos requisitos: a) tener que ser realizados los actos dispositivos en caso de necesidad y b) haber de consistir en actos o negocios jurídicos a título oneroso y no gratuito.

Es obvio que si se vende el bien el usufructuario pueda invertir el precio obtenido en sus necesidades sin tener que devolverlo al final del usufructo, sino únicamente, si acaso, el sobrante después de satisfechas sus necesidades. Algunos autores sostienen que si no se impone al usufructuario la obligación de restituir el valor de las cosas recibidas, no puede ser considerado usufructo; otros niegan que el usufructo quede desnaturalizado o desvirtuado si se libera al usufructuario de dicha obligación.

### 4.- Por su origen

El usufructo puede clasificarse en legal si su origen es la ley; voluntario si debe su existencia a la voluntad de los particulares manifestada en acto inter vivos, dando lugar al convencional o mortis causa (testamentario); mixtos que son los adquiridos por prescripción y judicial si se debe a una sentencia ejecutoriada.

#### 5.- Por su constitución

En esta clasificación influye la existencia o no de una condición, término u otra modalidad. Así, hay usufructos puros o simples si no se sujeta su duración a ninguna condición, carga o término; usufructos sujetos a condición, sea ésta suspensiva si de la realización del acontecimiento en que aquélla consiste, depende el nacimiento del derecho, o resolutoria si, por el contrario, de ese acontecimiento depende la resolución del derecho; usufructos sujetos a término, sea suspensivo o extintivo, según si de su realización depende la ejecución o la extinción del derecho de usufructo y por último, usufructos sujetos a carga.

Nuestro Código Civil señala en su artículo 1041 lo siguiente:

"Art. 1041.- El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes."



A reserva de comentar este precepto mas adelante, podemos adelantar que en él se contiene un usufructo sujeto a término, pues si el tercero muere antes, independientemente de que llegue o no a la edad señalada, el usufructo durará el número de años que le falten para cumplir dicha edad, contados a partir de la constitución del usufructo. (infra capítulo cuarto inciso 1)

#### 6.- Por su duración

En función del tiempo que puede durar, el usufructo admite ser vitalicio, si se extingue a la muerte del usufructuario por no darse antes cualquier otra causa de extinción y no vitalicio, si antes de la muerte del titular se da cualquier otra causa de extinción del derecho. (infra capítulo cuarto)

#### 7.- Según los provechos y los gravámenes de los sujetos

El usufructo puede o no traer consigo gravámenes para ambos sujetos. Así, encontramos el usufructo oneroso si los provechos y gravámenes son tanto para el usufructuario como para el nudo propietario y paralelamente el usufructo gratuito si uno de ellos es quien recibe los provechos y el otro resiente los gravámenes.

#### VIII.- Formas de constitución

En general todas las legislaciones aceptan las mismas formas de constitución del usufructo. A continuación analizaremos cuatro de ellas, no sin antes aclarar que las tres primeras son las que nuestro Código prevé en su artículo 981. Dicho precepto dice a la letra:

"Art. 981.- El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción."

1.- Ley

Como señalamos líneas atrás, esta forma de constitución da lugar al llamado usufructo legal. El Código Civil contiene algunos casos, entre ellos, los siguientes:

En primer lugar, el previsto en sus artículos 428 y 430.

"Art. 428.- Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:

I.- Bienes que adquiera por su trabajo;

II.- Bienes que adquiera por cualquiera otro título."

"Art. 430.- En los bienes de la segunda clase, la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad. Sin embargo, si los hijos adquirieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se

estará a lo dispuesto."

Este derecho conferido por el ordenamiento civil a quienes ejercen la patria potestad es un derecho renunciabile segun lo establecen los articulos 431 y 432 que a continuación transcribimos:

"Art. 431.- Los padres pueden renunciar su derecho a la mitad del usufructo, haciendo constar su renuncia por escrito o de cualquier otro modo que no deje lugar a duda."

"Art. 432.- La renuncia del usufructo hecha en favor del hijo se considera como donación."

Un segundo caso es el previsto por el articulo 1480, según el cual, un padre puede dejar una parte o la totalidad de sus bienes a su hijo, con la carga de transferirlos al hijo o hijos que tuviere hasta la muerte del testador en cuyo caso el heredero se considerará como usufructuario.

Otros dos casos son los previstos por los articulos 1364 y 1366 del Código que nos ocupa, los cuales contienen disposiciones sobre un legado sujeto a término suspensivo y uno a término extintivo respectivamente. Dichos articulos son del tenor siguiente:

"Art. 1364.- Si el día en que debe comenzar el legado fuere seguro, sea que sepa o no cuándo ha de llegar, el que ha de entregar la cosa legada tendrá, respecto de ella, los

derechos y obligaciones del usufructuario."

"Art. 1366.- Cuando el legado debe de concluir en un día que es seguro que ha de llegar, se entregará la cosa o cantidad legada al legatario, quien se considerará usufructuario de ella."

## 2.- Voluntad del hombre

El estudio de la voluntad del hombre como medio de constitución del usufructo podemos dividirlo en tres supuestos:

### A) Contrato

El usufructo puede constituirse por cualquier contrato traslativo de dominio, pues aunque no se transmita la facultad de disposición, el separar el uso y el disfrute del bien de que se trate, implica una enajenación. Así, el usufructo se puede constituir por compraventa, donación, permuta, etcétera.

En caso de compraventa resultaría sumamente difícil determinar el precio a pagar por el usufructo, pues no obstante ser siempre temporal, no se sabe con exactitud cuánto dure, toda vez que no hay certeza de cuando morirá el usufructuario. Si se estipula un precio bajo, por decir el veinte por ciento del valor corriente del bien, no sería una contraprestación equitativa si el usufructuario vive muchos

años y pues con los frutos obtenidos en considerablemente menos años, haya recuperado el precio pagado. Por otra parte si pensamos en un precio alto, por ejemplo un noventa por ciento del valor del bien, no sería equitativo para el usufructuario si éste muere al año siguiente sin siquiera haber recuperado la mitad del precio pagado.

Consideramos que esta forma de constitución del usufructo, se separa un poco de las causas que dieron lugar al origen de la figura (supra capítulo segundo inciso II) y esta dificultad no es mas que una manifestación de ello. Sin embargo, podemos concluir que al ser libres las partes para contratar y pactar el precio, el contrato debe surtir todos sus efectos.

Podemos hablar de constitución por enajenación cuando una persona constituye el usufructo de un bien en favor de otra mediante la transmisión de su uso y disfrute y de constitución por retención cuando transmite la nuda propiedad y se reserva el uso y el disfrute, quedando constituido el usufructo a su favor.

Cabe señalar que si el usufructo se constituye por contrato, éste será consensual si recae sobre bienes muebles, es decir en este caso la ley no exige formalidad específica alguna en su celebración para que sea válido. En cambio, si recae sobre bienes inmuebles, el contrato es formal, pudiendo otorgarse en escrito privado firmado por

los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o funcionario del Registro Público de la Propiedad, si su valor de avalúo no excede el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación. Si por el contrario, el avalúo excede de dicha cantidad, el contrato respectivo deberá constar en escritura.

#### B) Testamento

También por acto de voluntad, el usufructo puede constituirse por testamento, ya sea respecto de un bien determinado o sobre todos los bienes de un patrimonio o parte alicuota de ellos; pueden darse cualquiera de las siguientes hipótesis:

- Que se legue el usufructo de un bien determinado a una persona, y se herede a otra su nuda propiedad.
- Que se legue a una persona el usufructo y a otra la nuda propiedad de un bien determinado.
- Que se legue la nuda propiedad de un bien determinado a una persona y se herede el usufructo a otra.
- Que se herede el usufructo de todos los bienes (o parte alicuota de ellos) a determinada persona y la nuda propiedad de los mismos a otra.

Cabe aclarar que aquí, como en todos los casos de

sucesión, se requiere la aceptación por parte del heredero o legatario instituido, pues de no daría quedaría sin efecto la disposición testamentaria de que se trate.

C) Por acto unilateral

Respecto a esta forma de constitución del usufructo en doctrina no existe unanimidad de criterios.

ROJINA VILLEGAS considera que si es posible la constitución del usufructo y en general de los derechos reales por acto jurídico unilateral distinto del testamento.

"Es tiempo ya -opina ROJINA VILLEGAS- de destruir la teoría tradicional conforme a la cual solo por contrato o por testamento es posible constituir derechos reales a través de los actos jurídicos privados. Tanto a propósito de esos derechos como de los personales, se ha considerado que cuando la ley se refiere a la voluntad del hombre como forma constitutiva de los mismos, alude al contrato o al testamento y no al acto jurídico unilateral. Sobre todo en la doctrina francesa se afirma con cierta lógica aparente que como todo derecho real o personal significan una relación jurídica entre sujeto activo y pasivo, para que esta relación se constituya, es menester la concurrencia de ambas voluntades, de tal suerte que la declaración unilateral del dueño de la cosa sobre la cual se constituya un derecho real, resulta insuficiente por ser necesaria,

ademas la voluntad del sujeto activo o titular del derecho, aceptando la constitución de éste a su favor."

"En realidad se parte del principio de que nadie puede ser titular de derechos en contra de su propia voluntad, el cual recibe su aplicación expresa en la regla de que nadie puede ser acreedor, heredero o legatario sin su asentimiento. Se razona alegando que aun cuando el sujeto pasivo o propietario de una cosa puede gravar sus bienes concediendo derechos a un sujeto activo, si éste no los acepta, nadie podrá imponer contra su voluntad el gravamen y, por consiguiente, el dueño quedará libre del mismo. Hay cierta logica aparente en este razonamiento, pero en realidad se confunde, como ya lo hemos dicho, el ejercicio de los derechos con su existencia. Efectivamente, el ejercicio de un derecho supone la aceptación y conformidad con su titular, y nadie podra obligarlo a que lo haga valer, salvo los casos de excepción establecidos por razones de utilidad pública, cuando el no ejercicio causa un daño a la colectividad o implica el abandonu de una funcion social. En este sentido debe decirse que el artículo 16 del Código civil establece una forma obligatoria de ejercicio de los derechos al prescribir: 'Los habitantes del Distrito y de los Territorios Federales tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes, en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones



establecidas en este código y en las leyes relativas.' En realidad, debemos agregar que los particulares están obligados a ejercitar sus derechos cuando por el no ejercicio de los mismos se cause un daño a la sociedad o se evite un beneficio colectivo; como por ejemplo, cuando el propietario abandona sus bienes de tal manera que reste a la colectividad una fuente de riqueza manteniéndolos improductivos u ociosos."

"Confundir el ejercicio de un derecho con la existencia del mismo, equivaldría a confundir la libertad jurídica con los derechos subjetivos."

"Tratándose de derechos reales, si se les compara con la libertad jurídica, podemos sostener la tesis de que por acto jurídico unilateral, cuando el propietario de una cosa grave ésta para conceder un derecho de uso, de habitación, de usufructo, de servidumbre o de hipoteca en favor de otro, estos derechos reales han nacido, pero su ejercicio dependerá exclusivamente de la voluntad de sus respectivos titulares, quienes, en uso de la libertad jurídica que les asiste, podrán ejercitarlos o no ejercitarlos."

"..."

"Por otra parte, si se acepta que por testamento, que es también un acto jurídico unilateral, se pueden constituir derechos reales mediante la institución del legado, no existe razón alguna para que se niegue esta facultad al

propietario durante su vida y se le conceda en un acto mortis causa."(19)

DOMINGUEZ MARTINEZ niega la posibilidad de constituir el usufructo por declaración unilateral de voluntad distinta del testamento.

"No aceptamos -sostiene DOMINGUEZ MARTINEZ- la posibilidad apuntada por ROJINA VILLEGAS según la cual de la fórmula 'por voluntad del hombre' que la ley emplea, el usufructo también pueda constituirse por declaración unilateral de voluntad, pues en este caso faltaría la aceptación del usufructuario que bajo todo supuesto debe considerarse indispensable, aún tratándose del heredero o del legatario; éstos al aceptar la herencia o el legado según su carácter, aceptaran ser usufructuarios."

"..."

"Es ciertamente sugestiva la opinión transcrita, -continúa DOMINGUEZ MARTINEZ después de transcribir el punto de vista de ROJINA VILLEGAS sobre esta cuestión- sin embargo -agrega- insistimos en que no se puede tener el carácter de usufructuario sin haber aceptado tenerlo; en todo caso debe haber esa aceptación; no es que se tenga el derecho y no se ejercite; el derecho mismo no se llega a tener."(20)

Consideramos que las diferentes opiniones sobre este

tema tienen su origen en la redacción del artículo 981 de nuestro Código, arriba transcrito, pues alude a la "voluntad del hombre" como forma de constitución del usufructo, sin determinar si se refiere o no al acto unilateral distinto del testamento como si lo hacían los Códigos de 1870 y 1884 y lo hacen el Código argentino y el español.

El artículo 866 del Código de 1884 señalaba:

"Art. 866.- El usufructo se constituye por la ley, por acto entre vivos o última voluntad, y por la prescripción."

El 2812 del Código Civil argentino señala por su parte lo siguiente:

"Art. 2812.- El usufructo se constituye: 1o. Por contrato oneroso o gratuito;

2o. Por actos de última voluntad;

3o. En los casos que la ley designa;

4o. Por prescripción."

Asimismo, el artículo 468 del Código Civil español dispone:

"Art. 468.- 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."

Por nuestra parte consideramos que tanto en testamento

como en declaración unilateral de voluntad distinta a éste, se requiere de la aceptación del legatario o heredero en el primer caso, y del presunto usufructuario, por así llamarlo, en el segundo, sin embargo, en este último supuesto, al aceptar éste el usufructo se integra el acuerdo de voluntades propio de todo contrato, siendo éste la forma de constitución del derecho. En cambio, en el caso del testamento no puede ser el contrato su fuente pues no hay acuerdo de voluntades, toda vez que el usufructuario aceptará serlo una vez fallecido el testador y si podemos sostener que el acto jurídico unilateral testamento fué la forma de constitución del derecho.

### 3.- Prescripción

El usufructo puede adquirirse si se tiene una posesión a título de usufructuario de manera pacífica, continua y pública por cinco años si se trata de inmuebles y de buena fe, diez años respecto de esos mismos bienes pero de mala fe. En tratándose de bienes muebles se requieren tres años si su posesión es de buena fe y cinco si le falta este requisito.

"Parece difícil -afirma ROJINA VILLEGAS- 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 aquél 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 tiene capacidad por no ser propietaria de la cosa, en cuyo caso interesa al poseedor de aquel derecho real de usufructo convalidar su título."(21)

#### 4.- Orden judicial

Esta forma de constitución del usufructo existió en el Derecho romano y consiste en que en los juicios de partición de herencia o de cosa común, el juez podía adjudicar la nuda propiedad a una de las partes y el usufructo a otra.

El comentario número 6, del libro VII, del título I del Digesto, en su parte conducente a la letra dice:

"...Puede constituirse el usufructo incluso en el juicio de partición de la herencia o en el de división de la cosa común, lo que ocurre si el juez hubiese adjudicado a uno la propiedad y a otro el usufructo..."(22)

Sin embargo, esta forma de constitución ya no la encontramos en legislaciones vigentes de países como

Francia, Canadá, Argentina, Italia y México. En algunas de ellas, como la nuestra, sencillamente no se prevé y en otras como la argentina queda expresamente prohibido. Señala el Código argentino:

"Art.2818.- El usufructo no puede ser separado de la propiedad sino por una disposición de la ley, o por la voluntad del propietario. Los jueces, so pena de nulidad, no pueden constituir usufructo por ningún motivo en división y participación de bienes."

## CITAS DEL CAPITULO SEGUNDO

- 1) Derecho Romano, 9a. ed., Barcelona, 1988, p.289 y s.
- 2) Derecho Privado Romano, 2a. ed., Pamplona, 1973, p.221 y s.p.
- 3) Instituciones de Derecho Civil, T.I, trad. esp. a la 15a. ed., Madrid, 1967, p.522.
- 4) Lecciones...cit., parte 2a., vol.4o., p.369.
- 5) Sistema del Derecho Privado, t.II, trad. esp. a la 6a. ed., Buenos Aires, 1967, p.367.
- 6) Derecho...cit., t.III, p.425.
- 7) Citado por CASTAN TOBERAS Derecho...cit., t.II, vol.2o., p.19.
- 8) Derecho...cit., t.II, vol.2o., p.13 y s.
- 9) Instituciones...cit., p.522.
- 10) Usufructo uso y habitación t.I, trad. esp., Madrid, 1928, p.3.
- 11) Derecho...cit., t.III, p.426.
- 12) Derecho Civil, 1a. ed., México, 1990, p.413.
- 13) Concesion...cit., p.12.
- 14) Derecho...cit., p.414.
- 15) Derecho...cit., p.356 y s.
- 16) Derecho...cit., t.III, p.433.
- 17) El Fideicomiso de inmuebles en las zonas prohibidas, en favor de extranjeros, Revista El Forq, México, 1954, p.42.
- 18) El Fideicomiso...cit., p.50 y s.
- 19) Derecho...cit., t.III, p.192 y ss.

- 20) Derecho...cit., p.415 y ss.
- 21) Derecho...cit., t.III, p.433.
- 22) D. 7, 1, 6, 1.



## CAPITULO TERCERO

## STATUS DEL USUFRUCTUARIO Y STATUS DEL NUDO PROPIETARIO

En el presente capítulo nos permitiremos comentar los derechos y las obligaciones que por una parte corresponden al usufructuario y por la otra al nudo propietario; debemos estar para ello y en todo caso a lo establecido en el título constitutivo del usufructo; el artículo 987 de nuestro Código así lo señala.

"Art. 987.- Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo."

Lo anterior está limitado por el marco de la legalidad pues por más que se reconozca plena procedencia a la relación de los particulares, no significa que las partes puedan cambiar los caracteres esenciales del usufructo. No podrían por ejemplo, pactar la existencia de un usufructo permanente.

I.- Derechos del usufructuario

I.- Acciones y excepciones

El usufructuario tiene derecho a ejercitar todas las

acciones y excepciones reales, personales o posesorias y a ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido éste por el propietario, siempre que en dicho litigio se interese el usufructo (art. 989).

#### A) Acciones reales

El usufructuario es titular de acciones reales contra cualquier tercero detentador de la cosa.

Como ejemplo de una acción real tenemos la prevista por el artículo 11 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, conforme al cual, el titular de un derecho real inmueble, posee la acción real "confesoria" contra el tenedor o poseedor juridico que contraria el gravamen para que se obtenga el reconocimiento, la declaración de los derechos y obligaciones del mismo y el pago de frutos, daños y perjuicios, en su caso, además de hacer cesar la violación.

#### B) Acciones personales

Como ejemplo de acción personal, el usufructuario cuenta con la acción de entrega contra el propietario o sus herederos.

#### C) Acciones posesorias

En las acciones posesorias están comprendidos los

interdictos de la titularidad de cualquier poseedor de inmuebles que ha sido perturbado en su posesión. Se trata del interdicto de retener, del de recuperar, del de obra nueva y del de obra peligrosa.

## 2.- Derechos sobre la cosa

### A) Uso

En ejercicio de su derecho de usufructo, el usufructuario puede usar la cosa, debe hacerlo con moderación y conforme a la naturaleza de la misma.

No obstante que nuestro Código no mencione expresamente al definir el usufructo el derecho al uso que el usufructuario tiene sobre la cosa, y por lo mismo el de poseerla, se entiende implícito en el disfrute.

### B) Disfrute

El usufructuario también tiene derecho a percibir todos los frutos del bien que tiene en usufructo, sean frutos naturales, industriales o civiles (art. 980). Este es el derecho principal del usufructuario.

"El derecho sobre los frutos -asevera DE IBARROLA- es la facultad principal del usufructuario, a quien por ello los romanos llamaron simplemente FRUCTUARIUS."(1)

A propósito de lo anterior, recordemos qué son los

frutos y la clasificación de los mismos arriba mencionada.

"Los frutos -define DE IBARROLA- son los productos periódicos de una cosa, que no alteran la sustancia de la misma. No son lo mismo que los productos, pues mientras todos los frutos son productos no todos los productos son frutos ya que hay productos que, a diferencia de los frutos, acaban poco a poco con la sustancia de la cosa."(2)

Nuestro Código menciona tres clases de frutos en los artículos que transcribimos a continuación.

"Art. 888.- Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales."

"Art.890.- Son frutos industriales los que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo."

"Art. 893.- Son frutos civiles, los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley."

El usufructuario adquiere los frutos naturales y los industriales desde que se separan, en cambio los civiles los percibe día a día. Lo anterior lo dispone nuestro Código en

sus artículos 991 y 992 que a la letra establecen:

"Art. 991.- Los frutos naturales o industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo pertenecerán al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. Ni éste ni el usufructuario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas u otros gastos semejantes. Lo dispuesto en este artículo no perjudica a los aparceros o arrendatarios que tengan derecho a percibir alguna porción de frutos al tiempo de comenzar o extinguirse el usufructo."

"Art. 992.- Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados."

El artículo primeramente citado da lugar a diversas situaciones singulares.

Supongamos que el usufructo comienza a la víspera de una cosecha y termina días después de la siguiente, en este caso el usufructuario habrá percibido dos cosechas por el uso y disfrute de un año y unos días más; pensemos también por ejemplo en el caso de que el usufructuario no perciba ninguna cosecha en varios años de usufructo, por la naturaleza de lo cultivado. El usufructo está lleno de estas incertidumbres que pueden dar lugar, inclusive, en opinión de algunos, a un enriquecimiento sin causa, pues como en los

ejemplos anteriores, una persona gasta en una cosecha y la cuida, y otra la aprovecha.

Quizás la intención del legislador al redactar los artículos arriba transcritos haya sido la de evitar dificultades entre el usufructuario y el nudo propietario.

Otro ejemplo sería que el usufructuario vendiera las cosechas del año pendientes aun de los árboles, y antes del tiempo de la recolección el usufructo se extinguiera, perjudicando así al propietario que es a quien en realidad corresponden los frutos. Creemos que en este supuesto pasa algo distinto a lo previsto por el artículo 2792 que regula la venta de esperanza, pues en ésta, los frutos, de no ser vendidos, serán propiedad del vendedor; en cambio, en el caso que analizamos existe la posibilidad de que esos frutos nunca lleguen a ser de él, pues le pertenecen hasta su separación o recolección. Mas bien se trataría de una venta sujeta a condición resolutoria, consistente en que el usufructo se extinga para el tiempo de la recolección de la cosecha, y si el usufructo lo hace antes de dicha recolección, los frutos serán, desde luego, del propietario y el ex usufructuario deberá devolver el precio al comprador, a menos que en el contrato respectivo se haya estipulado que éste correría el riesgo de que el usufructo se extinguiera antes de esa cosecha.

El usufructuario no tiene derecho al tesoro pero si a

exigir del propietario una indemnización por daños y perjuicios que la búsqueda del mismo causen. Así está previsto en los artículos 884 y 885 de Código Civil.

"Art. 884.- Cuando uno tuviere la propiedad y otro el usufructo de una finca en que se haya encontrado el tesoro, si el que lo encontro fue el mismo usufructuario, la parte que le corresponde se determinará según las reglas que quedan establecidas para el descubridor extraño. Si el descubridor no es el dueño ni el usufructuario, el tesoro se repartirá entre el dueño y el descubridor, con exclusión del usufructuario, observándose en este caso lo dispuesto en los artículos 881, 882 y 883."

"Art. 885.- Si el propietario encuentra el tesoro en la finca o terreno cuyo usufructo pertenece a otra persona, ésta no tendrá parte alguna en el tesoro, pero si derecho de exigir del propietario una indemnización por los daños y perjuicios que origine la interrupción del usufructo en la parte ocupada o demolida para buscar el tesoro; la indemnización se pagará aún cuando no se encuentre el tesoro."

### C) Accesión

El usufructuario puede asimismo adquirir los frutos de los aumentos que reciban las cosas por accesión, es decir

de todo lo que se le una o incorpore natural o artificialmente. Le corresponde también el goce de las servidumbres que tenga a su favor (art. 1000). Este derecho se relaciona con el anterior.

"Tiene, a su vez, dos formas: -señala CASTAN TOBERAS al explicar el derecho a disfrutar del usufructuario- la propia o directa, que recae sobre los frutos, y la extensiva, que recae sobre las accesiones de la cosa."(3)

#### D) Mejoras

El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias. Para poder darnos una idea de lo que debemos entender por este tipo de mejoras, recurriremos a lo dispuesto por nuestro Código respecto de los gastos útiles y voluntarios al regular la posesión. Señalan los artículos 818 y 819:

"Art. 818.- Son gastos útiles aquéllos que, sin ser necesarios, aumentan el precio o producto de la cosa."

"Art. 819.- Son gastos voluntarios los que sirven solo al ornato de la cosa o al placer o comodidad del poseedor."

#### 3.- Facultades sobre su derecho

El artículo 1002 de nuestro Código establece lo siguiente:



"Art. 1002.- 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."

La parte final de este precepto se relaciona con el 1048, según el cual, "terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario no obligan al propietario y éste entrará en posesión de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario para pedirle indemnización por la disolución de sus contratos, ni por las estipulaciones de éstos, que sólo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 991".

#### A) Enajenación

Como hemos dicho, nuestra legislación permite la enajenación del derecho de usufructo por cualquier acto traslativo de dominio como compraventa, donación, permuta, etcétera.

Sin embargo, hay usufructos no enajenables, tal es el caso del usufructo de quienes ejercen la patria potestad sobre los bienes de sus descendientes sujetos a ella, pues si por una parte la ley no señala expresamente su inalienabilidad, por otra se desprende de la naturaleza

misa de ese usufructo y de manera indirecta al no poder ser hipotecado, según veremos más adelante.

"En efecto -comenta DOMINGUEZ MARTINEZ- si bien no hay una mención expresa en la ley indicadora de esa imposibilidad de enajenación, debe partirse del principio en el que la patria potestad se apoya según el cual, ésta es indelegable y por ello, el usufructo a favor de quienes la ejercen no es como una remuneración a su actividad administradora sino más bien, como un medio para facilitarles cumplir con la obligación alimenticia a su cargo y a favor de sus descendientes menores. Permitir tal enajenación implicaría la posibilidad de desprenderse probablemente del único medio al alcance para el cumplimiento de la citada obligación."

"..."

"Existe ciertamente -continúa DOMINGUEZ MARTINEZ- la posibilidad de renuncia a ese usufructo legal por su o sus titulares. Los artículos 431 y 432 del Código Civil así lo señalan, pero se entiende siempre en beneficio del descendiente propietario y parece viable sólo cuando los ascendientes tienen otros ingresos."(4)

Con fundamento en el artículo 1048 arriba transcrito, si el usufructuario enajena su derecho y posteriormente muere, el usufructo se extingue y el adquirente del derecho deberá

devolver el bien sobre el que recaía el derecho. En cambio si quien muere es el adquirente del derecho, creemos que el usufructo subsiste. (infra capítulo cuarto)

#### B) Arrendamiento

El usufructuario puede también arrendar su derecho. En este caso debe manifestar su calidad de tal, pues de no hacerlo, puede el arrendatario demandarle el pago de daños y perjuicios si al extinguirse el usufructo el propietario exige la desocupación de la finca (art. 2493) ya que éste no tiene la obligación de continuar con el arrendamiento respectivo. En cambio, si la cosa usufructuada está dada en arrendamiento al iniciarse el usufructo, el usufructuario sí tiene la obligación de respetar dicho contrato.

"Esto -sostiene ROJINA VILLEGAS- 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."(5)

Ahora bien, si una vez terminado el usufructo, el propietario no se opone al uso y goce del predio por parte del arrendatario, se entenderá renovado el contrato por un año si el predio es rústico, y si fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, debiendo pagar el arrendatario la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba (arts. 2494, 2486 y 2487).

No es lo mismo que el usufructuario arriende el bien objeto del usufructo a que arriende su derecho pues en este segundo supuesto el arrendatario puede dar en arrendamiento el bien en cuestión, lo que no podría hacer como arrendatario del bien sobre el que recae el derecho.

El Código Civil español, como una forma de proteger los cultivos, permite que el arrendamiento continúe una vez extinguido el usufructo, cuando se trate de predios rústicos, por el año agrícola respectivo (art. 480).

#### C) Gravámenes

El usufructuario puede gravar su derecho. En efecto, puede hipotecar, dar en prenda o constituir usufructo sobre aquél. Sin embargo existe una excepción en tratándose de usufructo legal, es decir, el concedido a los ascendientes, sobre los bienes de sus descendientes.

Cabe aclarar que nuestro Código no prohíbe expresamente

a quienes ejercen la patria potestad dar en prenda o constituir usufructo sobre el usufructo legal a ellos dado, unicamente prohíbe su hipoteca, pero consideramos que no lo puede gravar de ninguna manera, teniendo aquí por reproducido lo comentado respecto de su enajenación.

"Se justifica la prohibición mencionada -afirma ROJINA VILLEGAS al estudiar la imposibilidad de hipotecar el usufructo legal- en virtud de que el usufructo concedido a los que ejercen la patria potestad, tiene por objeto que se pueda educar y alimentar convenientemente al menor; ahora bien, si se admitiese la hipoteca, el acreedor podría en caso de incumplimiento, rematar dicho usufructo y privar así a los que ejerzan la patria potestad de los medios económicos necesarios para el sustento y educación de los que están sometidos a la misma."(6)

#### a) Hipoteca y prenda

El usufructuario puede hipotecar o dar en prenda su derecho según que el bien usufructuado sea bien mueble o inmueble.

Como hemos visto, al extinguirse el usufructo, deben extinguirse todos los contratos que el usufructuario haya celebrado como tal, sin embargo, en el caso de la hipoteca, nuestro Código señala una excepción en su artículo 2903, pues dispone que si el derecho hipotecado es el de

usufructo y concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá por todo el tiempo por el que hubiera durado el usufructo de no haberse dado el hecho voluntario que le dio fin. Señala dicho artículo lo siguiente:

"Art. 2903.- La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiese constituido se han extinguido por culpa del que lo disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los daños y perjuicios. Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiera concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin."

A pesar de que el usufructuario puede hipotecar su derecho, éste no es embargable, sólo lo son los frutos del mismo. Así lo dispone el artículo 544 Fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el artículo 434 Fracción IX del Código Federal de Procedimientos Civiles.

#### b) Usufructo

El usufructuario puede constituir usufructo sobre su

derecho de usufructo.

"También -señala ROJINA VILLEGAS- puede existir usufructo sobre usufructo, es decir, dos usufructos superpuestos; en rigor no tiene importancia práctica esta forma de gravamen, basta con la cesión que haga el usufructuario a favor de un tercero para que se obtengan resultados semejantes."(7)

En este caso la muerte del primer usufructuario extingue tanto su derecho como el usufructo constituido sobre éste y la muerte del usufructuario del derecho, únicamente extingue el segundo usufructo, recobrando el primer usufructuario la plenitud de su derecho.

#### 4.- Otros derechos

##### A) Derecho del tanto

Si el nudo propietario quiere enajenar el bien objeto del usufructo, deberá antes notificar al usufructuario por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes, si así lo desea, haga uso de este derecho preferencial (art. 1005). Transcurrido ese lapso se pierde el derecho.

Ahora bien, si el arrendatario, (quien también goza del derecho del tanto) y el usufructuario de una misma cosa,

quisieran comprarla haciendo uso de su respectivo derecho, consideramos, si analizamos que la razón de ser del derecho del tanto es la de evitar focos de conflicto, que el usufructuario tendría preferencia para hacerlo pues si el bien fuera adquirido por éste, se extinguiría el usufructo, subsistiendo nada más el arrendamiento. En cambio si fuera adquirido por el arrendatario, subsistiría tanto el usufructo como el arrendamiento.

Compartimos la idea de muchos autores de que el derecho del tanto no debía ser exclusivo del usufructuario sino también del nudo propietario, es decir, si aquél quiere enajenar su derecho, debía ser éste preferido a adquirir el usufructo y consolidar así su propiedad, esto, si consideramos que la intención del legislador al regular el derecho del tanto en el usufructo, haya sido la de evitar que la duración de este gravamen se prolongara más tiempo. En caso de que se trate de un usufructo simultáneo y el propietario pretenda enajenar el bien creemos que el derecho es de todos los usufructuarios.

"En tales condiciones -explica DOMINGUEZ MARTINEZ- y ante la omisión de disposición convencional expresa, suponemos no es el caso de que cualquiera de ellos en lo individual fuere titular de un derecho del tanto independiente de los otros. Por el contrario, el derecho del tanto es de todos, pero precisamente por ello debe ser



ejercitado por todos; de ejercitarlo y llegar a la celebración de la operación por la que adquieran la propiedad del bien usufructuado, esta adquisición sería en copropiedad y en proporción a sus respectivas porciones en el usufructo."(8)

Cabe aclarar que en tratándose de este mismo tipo de usufructo, esto es, el simultáneo, los cusufructuarios no gozan del derecho del tanto para el caso de que uno de ellos quisiera enajenar su parte proporcional, toda vez que la ley no lo dispone expresamente.

No obstante lo anterior, creemos que el cusufructuario debería también gozar de este derecho preferencial, ya que el copropietario si lo hace.

Ahora bien, en caso de que tanto el cusufructuario y el nudo propietario gozaran del derecho del tanto y suponiendo que un cusufructuario quisiera vender su parte alicuota sobre el usufructo, creemos, que si no se dice nada al respecto en el título constitutivo, el nudo propietario tendría preferencia sobre el cusufructuario. Ello lo hacemos desprender del artículo 983 de nuestro Código, que transcribimos a continuación:

"Art. 983.- Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario,

salvo que al constituirse el usufructo se hubiese dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios."

#### B) Duración vitalicia

Si en el título constitutivo del usufructo no se menciona nada respecto a su duración, el usufructuario tiene derecho al usufructo como vitalicio, es decir, que dura toda su vida (art. 986).

#### C) Provecho e inoponibilidad de sentencia

El usufructuario tiene derecho a aprovechar la sentencia favorable y a que no le perjudique la adversa cuando el juicio ha sido seguido por el nudo propietario sin su citación (art.1037).

#### D) Subrogación real

Si la cosa usufructuada es expropiada por causa de utilidad pública, el usufructuario tiene derecho a exigir del propietario, a elección de éste, su substitución con otra de igual valor y análogas condiciones o bien, al abono del interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo y en este caso a que el nudo propietario afiance dicho pago.

Este caso es un ejemplo claro de cambio en el objeto del usufructo.

### 5.- A la extinción del usufructo

Cuando el usufructo se extingue, a consecuencia de ello, el usufructuario tiene los derechos siguientes:

A) Retirar las mejoras útiles que voluntariamente haya hecho a la cosa, siempre y cuando ello sea posible sin detrimento para el bien correspondiente. Por ser mejoras voluntarias no tiene derecho a reclamar su pago (art. 1003).

B) A que el propietario le restituya, sin intereses, las sumas que para el pago de las deudas hereditarias éste haya anticipado y que correspondieren a los bienes usufructuados, cuando se trate del usufructo de todos los bienes de una herencia o de una parte de ellos (art. 1031).

Cabe comentar además que según nuestro Código lo señala, el usufructuario podrá anticipar esas sumas, es decir, éste no tiene la obligación de hacerlo.

Este mismo criterio sigue el Código italiano, sin embargo le impone al usufructuario la obligación de pagar las anualidades y los intereses de las deudas o de los legados con que dicha herencia esté gravada (art. 1010).

El mismo Código italiano concede al usufructuario el derecho de retención de los bienes objeto del usufructo hasta que le sea reembolsado lo que haya anticipado al pago de las deudas hereditarias.

C) A cobrar el importe de ciertas mejoras en el

usufructo a título oneroso, cuando el nudo propietario no ha cumplido con la obligación de hacerlas y el usufructuario las ha hecho previo aviso (arts. 1021 y 1022).

## 6.- Casos especiales

### A) Cuasi-usufructo

Podríamos decir, toda vez que el usufructuario no puede disponer de la cosa dada en usufructo, pues debe devolverla al final del mismo, que este derecho, en todo caso, debería recaer forzosamente sobre bienes no consumibles, es decir bienes que no se extingan por el primer uso. Sin embargo, desde sus orígenes en Roma, al existir la posibilidad de un usufructo sobre universalidades, (por ejemplo todos los bienes integrantes del haber hereditario) en éstas quedaban comprendidos bienes consumibles, respecto de los cuales al transmitirse su uso, se transmitía también su disposición, teniendo el usufructuario en este caso la obligación de devolver otro tanto de la misma especie, calidad y cantidad.

"El usufructo por principio -asegura IGLESIAS- no puede recaer sobre cosas consumibles. A partir de un senadoconsulto de comienzos de la época imperial, que no nos es bien conocido, se dio la posibilidad. Fue dable, en efecto, legar el usufructo de cosas consumibles comprendidas en un patrimonio, comprometiéndose el usufructuario,

mediante caución, a restituir otras tantas al término del usufructo. Tal es la figura del quasi usufructus. El quasi usufructus constituido por caución -per cautionem quasi usufructum constituit- se diferencia del usufructo en que no procura la simple detentación de la cosa, sino que implica la adquisición de ésta en propiedad."(9)

Los Códigos de 1870 y 1884 no regulaban la figura del quasi-usufructo. La exposición de motivos del primero estableció:

"No se habla del usufructo constituido en cosas fungibles; porque debiendo consumirse éstas necesariamente, debe considerarse en realidad como mutuo."

En cambio nuestro Código actual prevé la posibilidad de que el usufructo comprenda bienes que se consuman al primer uso, constituyendo, como hemos dicho, la figura del quasi-usufructo. A este respecto, el artículo 984 señala:

"Art. 984.- Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituir las, al terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible hacer la restitución, está obligada a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no

fueron estimadas."

Lo anterior permite hacer los comentarios siguientes:

a) La exposición de motivos del Código de 1870 se refiere a las cosas fungibles como consumibles, lo cual es incorrecto. La fungibilidad y la consumibilidad son dos conceptos con sentidos distintos.

b) En realidad, el Código Civil actual tampoco regula el usufructo sobre bienes consumibles en particular, pues al tratar el cuasi-usufructo, alude al usufructo que comprende tales bienes, siguiendo los lineamientos motivadores de esta figura.

"En la práctica -considera DE IBARROLA- el usufructo de cosas consumibles por el primer uso se encuentra en los usufructos universales. Sería verdaderamente ridículo que a título particular se constituyera un usufructo sobre cien litros de vino o cien medidas de trigo. En cambio en un usufructo a título universal se comprenden muchos bienes de esta clase."(10)

c) En el cuasi-usufructo se transmite la propiedad del bien consumible, y de ahí que se trate de un caso especial, pues el cuasi-usufructuario, lo consume al usarlo, o sea, dispone de aquél, alejándose de la naturaleza propia del usufructo y de la regla general de recaer sobre bienes

ajenos. Podemos afirmar que constituye una excepción al principio "salva rerum substantia".

"Seguramente -indica ROJINA VILLEGAS- que el Código vigente ya no incluye en su definición el requisito de que no se altere la forma ni sustancia, porque separándose de la doctrina, llega a admitir el usufructo de cosas consumibles por el primer uso; es decir, lo que se llamaba cuasi usufructo, lo eleva a la categoría de usufructo y admite que cuando recae sobre cosas que se consumen por el primer uso (cereales, comestibles, la moneda y los billetes de banco, en cuanto que deben ser enajenados para ser utilizados) haya usufructo y, por consiguiente, de que se altere la forma y la sustancia y que el usufructuario no tenga la obligación de restituir los mismos bienes, sino otros equivalentes. Esto, en rigor es una alteración a la naturaleza verdadera del usufructo, supuesto que en estos casos no sólo se otorga el jus utendi y el jus fruendi, sino también el jus abutendi, al permitirse al usufructuario que disponga de las cosas, y que entregue otras equivalentes; en otras palabras, ya no será un desmembramiento de la propiedad sino una propiedad ejercida en sus tres aspectos."(ii)

d) No obstante que el cuasi-usufructo es aquél que abarca bienes consumibles, sus reglas se pueden aplicar en mayor o menor medida a usufructos en los que participen

bienes fungibles, como el dinero, (probablemente es este el origen del error que comentamos arriba) o las mercancías de un fondo mercantil dado en usufructo, que sin ser consumibles, pues no se agotan por su primer uso, el usufructuario puede disponer de ellos.

Y decimos que las reglas del cuasi-usufructo se aplican en mayor o menor medida, pues en el primer caso, es decir, de usufructo sobre bienes fungibles, el usufructuario debe devolver otro tanto de la misma especie y calidad al extinguirse el derecho y en el segundo, o sea, el usufructo sobre un fondo mercantil, no obstante pueda disponer de las mercancías no tiene esta obligación, pues el dinero recibido por las mercancías, como fruto de la negociación, es propiedad del usufructuario, y su única obligación al finalizar el usufructo es la de devolver la negociación mercantil con su prestigio, nombre, clientela, etcétera y las mercancías existentes para entonces sin que necesariamente entregue el mismo número que de ellas recibió.

"Esta figura -afirma LAFAILLE- comprende las cosas fungibles, lo mismo que las consumibles: si las unas no se destruyen como las otras por el primer uso, la aptitud de ellas para ser reemplazadas permite cumplir su devolución por este medio, sin perjuicio para el nudo propietario."(12)



"Es un usufructo especial -sostiene ROJINA VILLEGAS al referirse al usufructo sobre un fondo mercantil- considerando que, principalmente el fondo mercantil, por el objeto al cual está destinado, tiene un conjunto de bienes (las mercancías), que habrán de ser vendidos y sólo mediante la venta podrá cumplirse con su objeto principal. Por consiguiente, sucede algo parecido al cuasi-usufructo sobre bienes consumibles por el primer uso: el usufructuario de un fondo mercantil, para poder percibir los frutos del fondo, necesita enajenar los bienes principales del mismo dedicados al giro, o sean las mercancías, y conservar los bienes insuebles o muebles (enseres, menaje), renovándolo conforme lo exija una buena administración. De aquí que se considere al usufructuario como un verdadero administrador que tiene no sólo el derecho, sino la obligación de enajenar parte de los bienes que constituyen el fondo mercantil objeto del usufructo."

"No puede el usufructuario ejecutar actos de enajenación con respecto a los demás bienes que constituyen el estado permanente del fondo. Estos bienes son los insuebles, las marcas, las patentes, el nombre del establecimiento, que deben ser conservados por el usufructuario. El conjunto de bienes muebles que constituyen el menaje o los enseres, podrán ser enajenados cuando las necesidades de una buena administración exijan su renovación."(13)

El Código Civil argentino distingue dos especies de usufructo. Ello se desprende de su artículo 2808.

"Art. 2808.-Hay dos especies de usufructo: usufructo perfecto, y usufructo imperfecto o cuasi-usufructo. El usufructo perfecto es el de las cosas que el usufructuario puede gozar sin cambiar las sustancias de ellas, aunque puedan deteriorarse por el tiempo o por el uso que se haga. El cuasi-usufructo es el de las cosas que serian inútiles al usufructuario si no las consumiese, o cambiase su sustancia, como los granos, el dinero etcétera."

De la lectura de este precepto podemos observar cómo la legislación argentina a diferencia de la nuestra, se refiere al cuasi-usufructo como el de las cosas consumibles sin necesidad de que esas cosas estén comprendidas o formen parte del usufructo.

El cuasi-usufructo tiene diferencias tanto con el usufructo como con el mutuo, éstas son claramente expuestas por DE IBARROLA.

"Notemos aquí -explica DE IBARROLA- un punto interesante: las diferencias entre el PRESTAMO DE CONSUMO o MUTUO y el CUASIUSUFRUCTO, con el cual tiene analogías:"

"a) El cuasiusufructuario debe afianzar, hacer inventario, como luego pasaremos a explicar. El mutuario no

tiene que afianzar."

"b) El cuasiusufructo puede ser LEGAL, testamentario o convencional: el préstamo de consumo siempre es convencional."

"c) En el CUASIUSUFRUCTO la obligación de restituir nace con la muerte del CUASIUSUFRUCTUARIO; en cambio en el mutuo cuando se vence el plazo fijado."

"..."

"El usufructo -continúa DE IBARROLA- se distingue del CUASIUSUFRUCTO:"

"a) El usufructo es un desmembramiento del derecho de propiedad; el cuasiusufructo es un derecho de propiedad pleno y completo;"

"b) El cuasiusufructuario puede enajenar, el usufructuario no;"

"c) Siendo propietario el cuasiusufructuario, los riesgos son por su cuenta: casum sentit dominus. Es el dueño quien resiente el caso fortuito. Si las cosas perecen, a pesar de ello tendrá que restituir las. En cambio, el usufructuario, no siendo propietario, no responde de los riesgos: si la cosa perece, no tendrá que devolverla."

"d) El usufructuario deberá restituir la misma cosa, el cuasiusufructuario NO."(14)

B) Usufructo sobre cosas que se deterioran con el uso

De conformidad con nuestro Código Civil si el usufructo comprendiera cosas que se deteriorasen por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituir las al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren, pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro sufrido si fue por dolo o negligencia.

A diferencia del cuasiusufructo, y no obstante así lo establezca el Código Civil, creemos que no se requiere que el usufructo comprenda bienes deteriorables con el uso sino basta que recaiga sobre dichos bienes, pues en realidad sería difícil pensar en una cosa que no se deteriorase con su uso.

"Si las cosas son susceptibles de un menoscabo rápido, -afirma DE IBARROLA- no por ello vamos a proteger de tal manera los intereses del propietario que se convierta el usufructo de ellas en un CUASIUSUFRUCTO: a veces las cosas (un traje, por ejemplo), se aniquilarán a consecuencia de un uso normal: en esos casos el usufructuario queda exonerado de toda responsabilidad."(15)

#### C) Usufructo sobre montes y viveros

Para regular al usufructo sobre montes el Código Civil destina los artículos 996 y 997 los que disponen lo

siguiente:

"Art. 996.- El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos que provengan de éste, según su naturaleza."

"Art. 997.- Si el monte fuere talar o de maderas de conservación, podrá el usufructuario hacer en él las talas o cortes ordinarios que haría el dueño, acomodándose en el modo, porción o época a las leyes especiales o a las costumbres del lugar."

"Art. 998.- En los demás casos el usufructuario no podrá cortar árboles de pie, como no sea para reponer o reparar algunas de las cosas usufructuadas, y en este caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra."

Cabe aclarar al respecto, que los árboles de un monte o un bosque pueden ser considerados frutos de éstos si pensamos que se van renovando con las semillas de los propios árboles, sin embargo, la sustancia o capital de un bosque es el arbolado mismo y no el suelo. El bosque integra una unidad distinta de la de cada árbol, de tal forma que si todos sus árboles son cortados se ve claramente que son productos y ya no frutos.

Desde este punto de vista el usufructo sobre un bosque o monte es especial, pues da derecho al usufructuario sobre

los productos y con ello a alterar la sustancia del bien.

Lo mismo sucede con los viveros, pues para disfrutarlo, el usufructuario vende las plantas y árboles que lo integran. A este respecto según el artículo 999, "el usufructuario podrá utilizar los viveros, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas."

Tanto en usufructos de montes como de viveros el usufructuario debe replantar los árboles pues según veremos tiene la obligación de mantener el bien y regresarlo al nudo propietario al término del derecho, en este caso, debe regresar, un monte talar o un vivero y no un terreno sin árboles.

#### D) Usufructo sobre minas

No hay acuerdo en doctrina respecto de si las minas pueden ser objeto de usufructo; existe una primera teoría que sostiene su imposibilidad, pues desde su punto de vista los minerales extraídos no son frutos sino que son la cosa misma. Una segunda postura si lo admite, con la condición de que la mina en cuestión estuviese ya en explotación al comenzar el usufructo, y de que la explotación se realice mediante un plan adecuado (para no acabar con la sustancia).

Nuestro Código no se refiere directamente al usufructo sobre minas sino sobre terrenos donde se explotan éstas. Su

artículo 1001 establece lo siguiente:

"Art. 1001.- No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se exploten en el terreno dado en usufructo, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo o que éste sea universal; pero debe indemnizarse al usufructuario de los daños y perjuicios que se le originen por la interrupción del usufructo a consecuencia de las obras que se practiquen para el laboreo de las minas."

Del texto de la disposición anterior observamos que en principio el usufructuario de un terreno en el cual se explote alguna mina, no hace suyos los productos de ésta, actitud correcta, pues los minerales de una mina no son sus frutos sino sus productos (que no corresponden al usufructuario). Sin embargo, el mismo artículo señala que si lo serán si expresamente se establece ello en el título constitutivo o si se trata de un usufructo universal. DE IBARROLA considera que la extensión del usufructo (usufructo universal) es independiente a que se entreguen al usufructuario cosas que no podrán nunca considerarse como frutos.

Esta es la razón por la cual consideramos especial al usufructo sobre minas, pues no obstante se trate de productos y no de frutos, tiene derecho el usufructuario a

los minerales de la mina, es decir a consumir la substancia del bien.

La indemnización indicada en el precepto citado nos parece justa, pues el usufructuario podría quedar privado de su derecho so pretexto de la explotación de las minas por parte del propietario.

En los Derechos francés y argentino se fija una regla distinta al respecto, consistente en reconocer los derechos del usufructuario a la percepción de los productos de las minas si al tiempo de constituirse el usufructo ya se estaban explotando. Si no existe esta explotación no tendrá derecho a ella.

"Se justifica la disposición en el derecho francés - señala ROJINA VILLEGAS- considerando que si en un terreno ya existe una explotación permanente de una mina o cantera, estos productos se asimilan a los frutos por cuanto que, por virtud de la explotación permanente, se obtienen en forma regular."(16)

Por su parte, el artículo 2866 del Código Civil argentino dispone lo siguiente:

"Art. 2866.- Corresponden al usufructuario los productos de las canteras y minas de toda clase que están en explotación al tiempo de comenzar el usufructo, pero no



tiene derecho a abrir minas o canteras."

#### E) Usufructo sobre ganado

También podemos calificar de especial al usufructo constituido sobre ganados. En este caso, se trata de un usufructo sobre una universalidad de hecho. Es especial, porque el usufructuario puede enajenar las cabezas, sustituyéndolas con las crías, es decir, no tiene la obligación que por regla general tienen todos los de su clase, de restituir las mismas cabezas.

"... no recae -apunta ROJINA VILLEGAS- sobre cada una de las cabezas en particular con la obligación de devolver esas mismas cabezas, ni se extingue con la muerte de cada una de ellas; se constituye sobre un conjunto integrado por un cierto número que debe el usufructuario conservar y, por consiguiente, reemplazar los animales muertos con las crías, no importa que sean futuras. El usufructuario, al devolver el ganado deberá entregar un número equivalente de cabezas al que recibió".

"También puede el usufructuario, -continúa ROJINA VILLEGAS- enajenar las cabezas que ya no sean aptas para la reproducción, sustituyéndolas con las crías..."(17)

Además, con fundamento en el artículo 1015 del Código Civil, si el rebaño perece en parte y sin culpa del

usufructuario, éste tiene derecho a continuar con el usufructo en la parte que le quede y si perece en su totalidad también sin culpa del usufructuario, por efecto de una epizootia o de algun otro acontecimiento no común, el usufructuario cumple con entregar al dueño los despojos salvados de esa calamidad (art. 1014).

#### F) Usufructo sobre capital impuesto a réditos

En el caso del usufructo constituido sobre un capital impuesto a réditos, el usufructuario, segun el Codigo Civil, solo hace suyos éstos y no el capital, pero concede al usufructuario derechos especificos al disponer que para que el capital se redima anticipadamente, para que se haga novacion de la obligacion primitiva, para que se substituya la persona del deudor si no se trata de derechos garantizados con gravamen real, asi como para que el capital redimido vuelva a imponerse, se necesita su consentimiento (art. 995).

#### G) Usufructo sobre acciones

El desmembramiento de la accion de una sociedad no esta previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. En realidad, es poco factible que se de esto por un acto entre vivos. Se da generalmente en materia testamentaria cuando el autor de la sucesion constituye el usufructo de todos sus

bienes a favor de determinada persona y en esos bienes hay acciones.

Ahora bien, como sabemos, el titular de una acción tiene derecho a la percepción de dividendos que periódicamente se distribuyen entre los socios y éstos corresponderían al usufructuario sin ofrecer ello problema alguno; sin embargo, la situación jurídica del accionista lo hace contar también con derechos corporativos, como asistir a las asambleas, votar, nombrar administradores, etcétera; respecto de los cuales no hay unanimidad en doctrina si corresponden al usufructuario o no (en caso de que en el título constitutivo no se establezca nada al respecto).

"Cinco posiciones -indica RODRIGUEZ RODRIGUEZ- se han expuesto en la doctrina."

"La primera, empírica, considera que los tribunales deberán resolver en cada caso a quién corresponde el derecho de voto, basándose en consideraciones de justicia y equidad."

"En Italia, el Decreto Ley de 7 de julio de 1923 exige que en el título constitutivo del usufructo se resuelva quién ha de votar, lo que no excluye una división del voto, según las hipótesis que se establezcan. Si no se hace la designación del titular, el derecho de voto queda en suspenso."

"ASCARELLI, en un estudio reciente, propone la división

del voto entre el nudo propietario y el usufructuario, concediéndosele a éste en las asambleas ordinarias y a aquél en las extraordinarias."

"La cuarta posición, atribuye el derecho de voto al usufructuario; para unos, porque el voto es un fruto de la misma, para otros, porque el voto es su uso y el uso es forma de goce."

"Por último, un considerable grupo de autores entiende que el derecho de voto corresponde al nudo propietario."(18)

MANTILLA MOLINA sostiene que puede aplicarse analógicamente el artículo 122 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que se refiere a la copropiedad sobre acciones.

"Considero -opina MANTILLA MOLINA- que cabe aplicar analógicamente el artículo 122 a esta situación, y que el nudo propietario y el usufructuario deben nombrar un representante común, y si no llegaren a un acuerdo sobre su designación, el nombramiento corresponderá a la autoridad judicial."(19)

RODRIGUEZ RODRIGUEZ opina que si ni en los estatutos sociales ni en el título constitutivo se dispone nada al respecto, al usufructuario le corresponden únicamente los derechos de contenido económico y no los de carácter

corporativo.

"En cambio -asevera RODRIGUEZ RODRIGUEZ- no puede corresponderle el derecho de voto, porque este es un atributo inherente a la calidad de socio, y para la sociedad sigue siendo socio el nudo propietario, que figura inscrito en los registros sociales. El usufructo concede al usufructuario todos los derechos de contenido económico; pero el de voto no tiene esa calidad."(20)

ASPRON PELAYO no comparte la opinión de este autor.

"Si aceptásemos esta solución -apunta ASPRON PELAYO- estaríamos convirtiendo el usufructo de acciones en un simple derecho a los dividendos, ya que el que usaría y gozaría de la acción en los demás casos sería el nudo propietario."(21)

VENEZIAN, por su parte, sostiene que los derechos corporativos como el de voto son una forma de usar y gozar las acciones; por ello, en su concepto, corresponde al usufructuario, aunque agrega que debe abstenerse de hacerlo cuando pueda conducir a alterar la sustancia del derecho.

H) Usufructo sobre derechos de autor

La naturaleza de los derechos de autor es compleja pues en éstos se incluyen derechos de carácter extrapatrimonial y

derechos de carácter patrimonial. Los primeros están integrados por el derecho que tiene el autor de que se le reconozca ese carácter y el de oponerse a toda deformación, mutilación o modificación de su obra sin su autorización, y los segundos por la posibilidad de explotación remunerada de la obra por su parte.

Así, los derechos de autor pueden ser objeto de usufructo pero únicamente por lo que se refiere a los derechos patrimoniales, ya que además de tener éste carácter, son transmisibles.

#### I) Usufructo con facultad de disposición

El usufructo con facultad de disposición es especial pues no es propia de su derecho. En esos términos, el usufructuario puede enajenar el bien bajo las condiciones o supuestos que determinen las partes en el título constitutivo. (Supra capítulo segundo, inciso VII).

#### J) Usufructo sobre finca hipotecada

El Código Civil establece que el usufructuario particular de una finca hipotecada no está obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca (art. 1028); agrega que tiene derecho en caso de que se embargue o venda judicialmente a exigir del propietario lo que pierda por ese motivo (art. 1030).

## II.- Obligaciones del usufructuario

### 1.- Anteriores a su posesion

Antes de entrar en el goce del bien, el usufructuario tiene dos obligaciones contenidas en el artículo 1006 de nuestro Código y que son:

#### A) inventario

La primera obligacion a cargo del usufructuario es elaborar el inventario de todos los bienes objeto del usufructo.

Este inventario debe ser hecho a sus expensas y con citacion del dueño, haciendo tasar los muebles y con constancia del estado en que los inmuebles se hallen.

La obligacion de realizar este inventario es plenamente justificada; al finalizar el usufructo, el usufructuario debe devolver al propietario todos los bienes objeto de su derecho, y al estar éstos inventariados, el usufructuario sabrá la materia a devolver y el nudo propietario qué es lo que tiene derecho a exigir de aquél, evitando así conflictos entre ambas partes a ese respecto.

El Código Civil no dice nada a proposito de si el inventario debe hacerse en documento privado o publico; por ello se entiende que será válido hacerlo en cualquier forma,

aunque cuando se trate de bienes inmuebles el usufructo habrá de constituirse en documento público y dado que la misma escritura contendrá la descripción del bien, puede servir ésta de inventario. El Código Civil argentino, en cambio, en su artículo 2847 establece que cuando el usufructuario es incapaz el inventario debe hacerse en escrito público y ante dos testigos.

"Art. 2847.- Siendo las partes mayores de edad y capaces de ejercer sus derechos, el inventario y el estado de los inmuebles pueden ser hechos en instrumento privado. En caso contrario, el inventario debe ser hecho ante escribano público y dos testigos. En uno y otro caso, los gastos del inventario son a cargo del usufructuario."

Nuestro Código Civil omite indicar que sucede si el usufructuario no cumple con esta obligación, simplemente dice que debe hacerlo antes de entrar en el goce; así, debemos entender que si no cumple, no podrá exigir del propietario la entrega del bien. El mismo Código argentino, en cambio, señala a este respecto que no deja sin efecto los derechos del usufructuario, ni lo somete a la restitución de los frutos percibidos; pero causa la presunción de hallarse los bienes en buen estado cuando los recibió (art.2848).

B) Fianza



La otra obligación del usufructuario previa a la posesión de los bienes, es la de otorgar fianza. Esta obligación es la Cautio Fructuaría del Derecho romano.

El objeto de ser de esta obligación es garantizar al nudo propietario que disfrutará del bien con moderación y que lo restituirá con sus accesiones al extinguirse el usufructo, no empeorado o deteriorado por su negligencia.

Nuestro Código prevé excepciones a esta obligación. Son las siguientes:

a) La contenida en el artículo 434, el que señala a su vez excepciones, para volver a la regla general, es decir, a la obligación de afianzar. Dicho precepto es del tenor siguiente:

"Art. 434.- El usufructo de los bienes concedido a las personas que ejerzan la patria potestad, lleva consigo las obligaciones que expresa el Capítulo II del Título VI, y además, las impuestas a los usufructuarios, con excepción de la obligación de dar fianza, fuera de los casos siguientes:

I.- Cuando los que ejerzan la patria potestad han sido declarados en quiebra, o estén concursados;

II.- Cuando contraigan ulteriores nupcias;

III.- Cuando su administración sea notoriamente ruinosa para los hijos."

b) El donador que se reserve el usufructo de los bienes

donados, si no se ha obligado expresamente a ello (art. 1007).

c) Cuando quien se reserva la propiedad dispensa al usufructuario de esta obligacion (art. 1008).

d) Si el usufructo se constituye por contrato, y uno de los contratantes quedare de propietario y no exigiere en el contrato la fianza (art. 1009).

Ahora bien, en este ultimo caso, si quien queda como propietario es un tercero, el Código establece que si podra pedir la caucion independientemente de que se exigiera o no en el contrato. En realidad, ¿como podria un tercero quedar de propietario en virtud de un contrato si no contrata? No creemos encontrar aplicacion practica a esta ultima disposicion.

El Código Civil español libera también de esta obligacion al conyuge sobreviviente respecto del usufructo al que el mismo ordenamiento le da derecho sobre una parte de los bienes de la herencia de su conyuge difunto, salvo que contrajere nuevas nupcias.

Ahora bien, si el usufructuario, sin estar dispensado para ello, no otorga la fianza respectiva, nuestro Código indica en su artículo 1010 distintas consecuencias, según se trate de un usufructo oneroso o gratuito. Dicho artículo reza como sigue:

"Art. 1010.- Si el usufructo se constituye por título

oneroso, y el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene el derecho de intervenir la administración de los bienes, para procurar su conservación sujetándose a las condiciones prescritas en el artículo 1047, y percibiendo la retribución que en él se concede.

Cuando el usufructo es a título gratuito y el usufructuario no otorga la fianza, el usufructo se extingue en los términos del artículo 1038, fracción IX."

Por su parte, de conformidad con el artículo 1047, "el usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose, bajo de fianza, a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez le acuerde."

De lo anterior, podemos concluir que el derecho a los frutos no depende, en el usufructo oneroso, del otorgamiento de la fianza, pues si no se otorga ésta, el usufructuario, de todas formas tendrá derecho a ellos (deducido, desde luego el premio de administración correspondiente) y lo único a lo que no tendrá derecho es a la administración de los bienes.

Sobre esto volveremos al comentar los derechos del nudo

propietario y las causas de extinción del usufructo.

El Código Napoleon da un tratamiento distinto para el caso de que el usufructuario no otorgue la fianza respectiva, pues lo atendible es si el bien objeto del usufructo es mueble o inmueble. Respecto de los primeros que perezcan con el uso, el propietario puede exigir su venta y respecto de los segundos que se arrienden o se pongan en administración judicial.

El efecto de cumplir con esta obligación es que una vez otorgada la fianza, el usufructuario tendrá derecho a todos los frutos de la cosa desde el día en que conforme al título constitutivo del usufructo debió comenzar a percibirlos (art. 1011) y en tratándose de testamento, será desde el momento de la muerte del autor de la sucesión. Es decir, produce un efecto retroactivo, de tal manera que si se otorga esta garantía el propietario deberá abonarle los frutos pendientes de entrega.

Nuestro Código Civil no contiene un término para el otorgamiento de la fianza. Creemos que el usufructuario debe tener un plazo para darla, fijado en el título constitutivo y en caso contrario, deberá fijarlo la autoridad judicial correspondiente.

Ahora bien, según hemos visto, el usufructuario puede enajenar o arrendar su derecho como tal y, como comentaremos, al hacerlo deberá responder del menoscabo

que sufra el bien por culpa o negligencia de quien lo sustituya. Para el caso, BAUDRY LACANTINERIE opina que el fiador no tiene la obligación de responder del arrendatario o adquirente del derecho sino solo del usufructuario. Así lo creemos, y por ello sería conveniente que el usufructuario, al transmitir su derecho, exigiera a su vez fianza al arrendatario o adquirente del derecho.

En nuestra opinión, la obligación de afianzar puede ser sustituida por cualquier otra garantía.

## 2.- Durante la positividad del usufructo

Durante el goce del bien, el usufructuario tiene las siguientes obligaciones:

### A) Uso y goce moderados

El usufructuario debe usar y gozar el bien sin alterar la forma ni la sustancia. Ya hemos explicado lo que la frase "salva rerum substantia" significa para distintos juristas. A mayor abundamiento veremos la opinión de VILLAVICENCIO.

"Finalmente VILLAVICENCIO -cita CASTAN TOBERAS- ...llega a las siguientes conclusiones, muy puntualizadas:"

"a) La obligación de conservar la sustancia equivale a la prohibición de destruirla o consumirla parcial o totalmente. La prohibición absoluta de destruir o consumir

la cosa se extiende a aquellos actos que destruyan o alteren condiciones no sustanciales de la cosa que primordialmente se hayan tenido en cuenta al constituir el usufructo."

"b) La forma a que se refiere el texto aludido hay que entenderla dentro de un concepto especial de la forma...En síntesis, estima: 1.- Que el usufructuario no podrá alterar la forma de la cosa perjudicándola. 2.- Que el usufructuario podrá alterar la forma de la cosa en los siguientes casos: a) cuando la mejora pueda retirarse sin menoscabo de la cosa al finalizar el usufructo; b) cuando la mejora no pueda retirarse, pero no comprometa tampoco al que haya de suceder en el disfrute con gastos o molestias de conservación o explotación considerables, atendidas las circunstancias del caso, y c) cuando, aunque pudiera ser onerosa al sucesor en el disfrute, el usufructuario garantice suficientemente la reposición de la cosa a su primitivo estado."(22)

Nuestros dos Códigos anteriores y los de España y Francia usan la frase "como un buen padre de familia", en tanto que el canadiense "administrador prudente". Es decir, debe ser cuidadoso con el bien sin deteriorarlo por su negligencia.

"El usufructuario -sostiene CASTAN TOBERAS- debe cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia, absteniéndose de todos los actos que puedan

originar la destruccion de las mismas o su cambio de naturaleza o destino, haciéndolas inservibles, transformandolas en otras distintas o alterando el destino que tengan en la economia del propietario."(23)

En general, creemos que el usufructuario no puede cambiar el uso que daba a la cosa el propietario. Asi por ejemplo, el usufructuario de una casa habitacion no puede convertirla en hotel.

"...lo corriente -asegura VENEZIAN- es que el usufructuario de una casa que el dueño habitaba por si o alquilaba a diversas familias, no la use o alquile con destino a fonda, colegio u oficinas de caracter publico; y como abuso perjudicial para el inmueble habra de reputarse el que una casa palacio suntuosa sea dividida en cuartos pequeños."(24)

Consideramos que si el usufructo es oneroso, el usufructuario debe responder de culpa leve y grave y si es gratuito debe responder además de la levisima. Cabe recordar en que consisten cada una de estas culpas.

"El derecho romano - enseña ROJINA VILLEGAS- distingue tres formas de diligencia: la maxima, para los buenos y diligentisimos padres de familia, que eran un tipo excepcional; la buena, para los buenos padres de familia, y

la minima para el tipo normal de hombre. Esto originó también tres formas de culpa cuando no se empleaba esa diligencia: culpa levisima, cuando no se tenía la diligencia maxima; leve, cuando no se tenía la media, y lata o grave cuando no se tenía la diligencia que el comun de las gentes debe tener."

"Al indicar el Código anterior y la doctrina que el usufructuario debe portarse como buen padre de familia, en rigor empleaba una expresión bastante vaga que ha sido sustituida por el Código vigente indicando que el usufructuario debe usar la cosa con moderación, respondiendo de los daños y perjuicios que se causen por su culpa."(25)

Segun veremos mas adelante, en caso de abuso grave por parte del usufructuario, el nudo propietario tiene derecho a pedir se le ponga en posesión de los bienes, en términos del artículo 1047 del Código Civil. (Infra inciso III de este capítulo).

#### B) Conservacion de la cosa

El usufructuario debe también conservar la cosa, debe mantenerla en buen estado o mejor dicho, en el estado en que la recibió, al extinguirse el usufructo deberá restituirla no empeorada o deteriorada por su dolo o negligencia.

Cabe señalar que si el objeto del usufructo es un



crédito el usufructuario esta obligado a cobrarlo llegado el momento y sera responsable si por su negligencia no lo hace o no ejerce todos los actos de conservacion; debe por ejemplo protestar un titulo de crédito dentro del término legal.

### C) Reparaciones

Asimismo, el titular del usufructo ha de hacer ciertas reparaciones. Le corresponden las indispensables para mantener la cosa en el estado en el que se estaba cuando la recibió. La razon de ser de esta obligacion es que al extinguirse el usufructo y ser devuelto al nudo propietario el bien usufructuado siga éste sirviendo en igual medida al fin al que estaba destinado.

Ahora bien, esta obligacion solo corresponde al usufructuario cuando se trate de un usufructo gratuito (art.1017), pues en el supuesto de uno oneroso, corresponderá ello al nudo propietario.

Creemos que en el supuesto apuntado, el Código Civil se refiere al usufructo constituido por enajenacion y no por retencion, caso este con decision al contrario, es decir, si A dona a B la nuda propiedad, no obstante se trate de un usufructo gratuito, las reparaciones debian ser hechas por el nudo propietario; asimismo, si A vende a B la nuda propiedad, es aquí quien debe hacer estas reparaciones no

obstante se trate de un usufructo oneroso, pues aquél ha recibido de éste el pago del precio correspondiente.

El Código Napoleon y el Código Civil español, al regular esta obligación, no aluden a usufructo gratuito u oneroso, sino a reparaciones ordinarias que seran por cuenta del usufructuario y a reparaciones extraordinarias que corresponderán al propietario. Aclaran que el usufructuario soportará estas ultimas si han sido ocasionadas por no atender las primeras.

El Código español indica que si el propietario no realiza las reparaciones extraordinarias sino que éstas son hechas por el usufructuario, éste tendra derecho de exigir de aquél el aumento de valor que tuviese el bien por efecto de las mismas obras, con el derecho de retener éste hasta reintegrarse con sus productos si se negare el propietario a satisfacer el importe respectivo.

Nuestro ordenamiento Civil agrega que el usufructuario no está obligado a hacer las reparaciones indicadas cuando la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco, o deterioro grave de la cosa, anterior a la constitución del usufructo (art. 1018). En este último caso, si el usufructuario quiere reparar la cosa, debe obtener previamente el consentimiento del dueño, sin tener derecho a pedir indemnización alguna (art.1019).

## D) Notificaciones

a) Si el usufructo se constituyo a titulo oneroso, el usufructuario tiene la obligacion de avisar al nudo propietario cuando haya la necesidad de reparaciones lo cual se explica y justifica porque en esta clase de usufructos las reparaciones son a cargo del nudo propietario y el usufructuario es quien, por gozar el bien, sabe de la necesidad de las mismas.

La omision del aviso indicado hace responsable al usufructuario de la destruccion, pérdida o menoscabo de la cosa, por no hacerse las reparaciones respectivas; además, le priva del derecho de pedir indemnizacion si es el propio usufructuario quien las hace (art.1023).

b) El usufructuario debe también dar aviso al nudo propietario de las probables usurpaciones, es decir, si los derechos de éste son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere. La omision de este aviso lo responsabiliza de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa (art. 1034). Un ejemplo de ello seria el caso de una demanda de prescripcion en contra del nudo propietario.

VENEZIAN dice que esta obligacion es de custodiar.

"La obligacion de custodiar -apunta VENEZIAN- de la que el Código no señala sino una aplicacion particular al

imponer al usufructuario el deber de denunciar las usurpaciones y demás ataques a los derechos del propietario, estaba formulada en las fuentes romanas en los precisos términos siguientes: *fructuarius custodiam praestare debet...omnem enim rei curam suscipit.*"(26)

**E) Responder de cargas usufructuarias**

a) Nuestro Código Civil establece que toda disminución de los frutos proveniente de la imposición de contribuciones o cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario (art. 1024) y que la disminución que por las propias causas se verifique no en los frutos sino en la misma finca o cosa usufructuada, será de cuenta del propietario. Además, según lo señala, si éste para conservar íntegra la cosa, hace el pago, tiene derecho al abono de los intereses de la suma pagada por todo el tiempo que el usufructuario continúe gozando de la cosa (art. 1025). El Código agrega que si el usufructuario hace el pago de la cantidad no tiene derecho a cobrar intereses, pues quedan éstos compensados con los frutos (art. 1026).

b) Tratándose de usufructos de todos los bienes de una herencia, el ordenamiento indicado señala que cuando el propietario anticipa las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados, el usufructuario debe pagarle el interés de lo anticipado

por todo el tiempo que continúe gozando de la cosa (art.1033). Agrega que los legados de renta vitalicia y pensión de alimentos corresponde al usufructuario pagarlos por entero (art. 1027) y que si el usufructo se refiere a una parte de todos los bienes, deberá pagarlos en proporción a su cuota en el usufructo universal (art. 1028).

"El que adquiere el usufructo universal -indica ROJINA VILLEGAS- debe cubrir una renta vitalicia o una pensión de alimentos. La renta vitalicia y la pensión de alimentos equivalen a una afectación sobre los frutos y serán a cargo del usufructuario; en cambio, cuando el usufructuario adquiere a título particular, es decir se le lega el usufructo de una cosa determinada, no responde de ninguna deuda que afecte la cosa: prenda, hipoteca, embargo o cualquier otro gravamen."(27)

#### F) Pago de gastos

El usufructuario debe pagar gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo si éste se ha constituido a título gratuito (art. 1035). Cabe hacer aquí el mismo comentario hecho líneas antes respecto de las reparaciones y de que nuestro Código se refiere al usufructo por enajenación.

El Código da, atinadamente en nuestro concepto, un tratamiento distinto al usufructo gratuito del oneroso; el

Código español, en cambio, indica que serán por cuenta del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo sin hacer mayor aclaración (art. 512).

Sin embargo, y según el artículo 1036 de nuestro ordenamiento Civil, si un pleito interesa tanto al usufructuario como al nudo propietario, aquél debe contribuir en proporción a su derecho, si fue constituido a título gratuito, con la sola salvedad de estar obligado a responder solo por lo producido por el usufructo.

#### G) Solidaridad por transmisión

El usufructuario debe responder por el menoscabo sufrido por los bienes dada la culpa o negligencia de la persona que lo sustituya por el arrendamiento o la enajenación de su derecho.

### 3.- Al extinguirse el usufructo

A partir de la extinción del usufructo, quien fuera el usufructuario tiene las siguientes obligaciones:

#### A) Devolución

En primer lugar debe devolver el objeto del usufructo, con sus accesiones, al nudo propietario. Debe regresárselas con solo el deterioro provocado por el uso normal de la

cosa.

TRABUCCHI considera que si el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario, sus herederos son quienes tienen esa obligación.

"Cuando el usufructo hubiera terminado -afirma TRABUCCHI- la principal obligación del usufructuario y de sus herederos será la de restituir la cosa que constituía el objeto del derecho."(28)

Sin embargo, ROJINA VILLEGAS y DOMINGUEZ MARTINEZ opinan que en determinados supuestos, como en tratándose de la extinción del usufructo por muerte del usufructuario, la obligación de restitución del bien que fué objeto del usufructo por parte de los herederos del usufructuario no tiene su origen en el usufructo mismo, sino en la carencia de título por parte de ellos.

"En los casos en que el usufructo se extingue -señala ROJINA VILLEGAS- por la muerte del usufructuario, propiamente no hay obligación de restituir; como es un derecho que no se transmite por herencia, los herederos no podrán reportar esta obligación y simplemente el nudo propietario toma posesión de la cosa. Si el usufructo se extingue por consolidación, es decir, por que el usufructuario llegue a ser propietario de la cosa, tampoco

cabe lógicamente la obligación de restituir."(29)

"Ahora bien -opina DOMINGUEZ MARTINEZ- hay algunos casos de extinción del usufructo en los cuales esta obligación no opera, como sucede por ejemplo en la extinción por muerte del usufructuario, pues el derecho se extingue y no se transmite a sus herederos; éstos, al no adquirirlo, no tienen la obligación de restituir derivada de la adquisición del mismo; la entrega no la harían como usufructuarios sino como causahabientes patrimoniales del que lo fue, amén de que carecen de título alguno para conservar. Sucede asimismo cuando el usufructo se extingue porque el usufructuario pasa a ser propietario de la cosa y situación idéntica observamos respecto del usufructo extinguido por la pérdida total de aquélla."(30)

Recordemos que en caso de cuasiusufructo deberá restituir otro tanto del mismo género, calidad y cantidad o, de no ser posible, cumplir con lo establecido por el artículo 884 del Código que ya hemos estudiado.

#### B) Rendición de cuentas

Asimismo, al extinguirse el usufructo, quien fue usufructuario debe rendir cuentas al nudo propietario y responderle de daños y perjuicios por los deterioros de la cosa causados por su culpa o negligencia.



#### 4.- Casos especiales

##### A) Usufructo sobre ganado

Sabemos que los frutos pertenecen al usufructuario y que éste no responde del deterioro sufrido por las cosas en virtud de vejez o vicio intrínseco; por contra, en el usufructo sobre ganado el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías (frutos), las cabezas faltantes por cualquier causa, (inclusive vejez). Así lo dispone el artículo 1013 del Código Civil.

Cabe aclarar que si el usufructo se constituye sobre un animal en particular, el usufructuario no tiene esta obligación y si lo usufructuado muere, se cumple con devolver los despojos conservados.

##### B) Usufructo sobre arboles frutales

Conforme al artículo 1016 del Código Civil, el usufructuario de arboles frutales está obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente.

Así, contrariamente a la regla general, si mueren sin culpa del usufructuario, por ejemplo por vejez, éste deberá replantarlos para poder entregar al nudo propietario un número igual al término del usufructo, y cumplir así con la obligación de restitución indicada.

Los árboles no son considerados frutos sino capitales

susceptibles de originar nuevos frutos. Por esta razon el usufructuario no puede disponer de ellos y sólo hace suyos los muertos naturalmente o desprendidos por accidente pero con la obligación de reemplazarlos.

### III.- Derechos del nudo propietario

Como principales derechos del nudo propietario pueden señalarse los siguientes:

1.- Puede ejecutar actos de dominio como vender, hipotecar, constituir servidumbres etcâtera sobre la cosa o derecho en su caso, pero estos actos no deben perjudicar los derechos del usufructuario. El articulo 1004 de nuestro Código señala lo siguiente:

"Art. 1004.- El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo puede enajenarlos, con la condicion de que se conserve el usufructo."

Respecto a la hipoteca, es de tenerse en consideracion el articulo 2800, según el cual, "puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado."

2.- Tiene derecho a que se le abonen los intereses de las sumas pagadas por todo el tiempo que el usufructuario

gocce de la cosa cuando el propietario, para conservarla hace el pago de contribuciones (art. 1025), lo mismo si anticipa por su cuenta el pago de deudas hereditarias cuando el usufructo sea de todos los bienes de una herencia (art. 1033).

3.- Si el usufructuario se niega a hacer la anticipación de las sumas que para el pago de las deudas hereditarias corresponden a los bienes usufructuados, y el propietario no quiere o no puede hacerlo, éste tiene el derecho de hacer vender la parte de bienes que baste para el pago de dichas deudas (art. 1032).

4.- En caso de que el usufructuario haga mal uso de la cosa usufructuaria (abuso grave, como dice el Código Civil), el nudo propietario puede pedir se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo fianza a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos por el tiempo que dure el usufructo (art. 1047).

El propietario también tiene este derecho cuando el usufructuario, en tratándose de usufructos onerosos, no presta la correspondiente fianza (art. 1010).

5.- Tiene derecho, asimismo, a que la sentencia favorable le aproveche y la adversa no le perjudique cuando se haya seguido un pleito sin su citación (art. 1037).

6.- Igualmente tiene derecho a los frutos naturales e industriales pendientes al extinguirse el usufructo (art.

991).

7.- Le corresponden, con exclusion del usufructuario, los tesoros que se encuentren en la finca dada en usufructo. (arts. 884 y 885).

8.- Tiene derecho, una vez extinguido el usufructo, a entrar en posesion de la cosa sin que a él le obliguen los contratos celebrados por el usufructuario, contando para ello con la accion reivindicatoria (art. 1048).

9.- Por ultimo, el propietario tiene derecho a que se le entregue el bien, una vez terminado el usufructo con sus accesorios y mejoras, si al retirarlas se daña aquél, sin tener la obligacion de pagar por ellas al usufructuario.

#### IV.- Obligaciones del nudo propietario

Como contrapartida, el nudo propietario debe:

1.- Abstenerse de ejecutar actos que impidan al usufructuario el ejercicio normal de su derecho.

Hemos dicho que el nudo propietario puede enajenar o gravar su derecho, sin embargo, debe respetar el derecho del usufructuario.

Así, si el nudo propietario vende su derecho, el comprador no entrará en posesion de la cosa, mientras el usufructo no se haya extinguido.

De igual manera, si la cosa objeto del usufructo se

hipoteca y se remata, no podría tomarse posesión de ella sino hasta la extinción del derecho; o bien, si se grava con una servidumbre, ésta podrá ejercitarse únicamente si no se altera el usufructo, por ejemplo si se trata de servidumbre de no levantar, pues si se altera el derecho del usufructuario sería hasta su terminación cuando se podría ejercitar aquélla.

Sentimos que lo anterior pone de manifiesto que las obligaciones a cargo del nudo propietario son obligaciones reales que gravan la cosa, así cambie ésta de propietario.

Esta obligación de abstención, es decir de no hacer, es la principal y única constante a cargo del nudo propietario.

"Por otra parte -aseguran los MAZEAUD- el nudo propietario no tiene ninguna obligación -al menos positiva- con respecto al usufructuario: no está obligado a asegurarle al usufructuario el goce pacífico de la cosa, obligación que pesa, por el contrario, sobre el arrendador."

"...el nudo propietario no está sujeto con respecto al usufructuario; no es su deudor. El usufructuario tiene un derecho real sobre la cosa, no un derecho de crédito contra el nudo propietario. Sin duda, el nudo propietario debe no trabar la entrada en el goce por el usufructuario; pero se trata aquí de la obligación que pesa sobre cada uno de nosotros con respecto al titular de un derecho real. A lo sumo cabe observar que la obligación pasiva del nudo

propietario es mas precisa que la que pesa sobre los terceros; porque el hecho de no trabar el derecho del usufructuario implica, para aquél, no solo una abstencion pura y simple, sino la obligacion de despejar la cosa, de dejarla libre..."(31)

" El nudo propietario -sostiene DE IBARROLA- esta exento de toda obligacion PERSONAL: ningun deber lo liga para con el usufructuario: solo sufre un derecho real sobre su bien...el usufructuario es un TERCERO, provisto de un derecho REAL, no es un ACREEDOR."(32)

El propietario solamente tendrá, en nuestro concepto, la obligacion de garantizar el disfrute de la cosa si se trata de una enajenacion onerosa, pero por no existir en todos los usufructos, se trata de una obligacion eventual, al igual que las obligaciones estudiadas a continuacion.

2.- Entregar la cosa si esta en posesion de ella con sus acciones y en el estado de servir para el uso convenido o a falta de convenio, para su destino o naturaleza. Esto, siempre y cuando el usufructuario otorgue la fianza y formule el inventario respectivo si no se le ha liberado de ello.

3.- Hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa durante el tiempo estipulado en el convenio pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenian de ella

al tiempo de la entrega. Esta obligación la tendrá el nudo propietario si el usufructo se constituyó a título oneroso (art. 1021) pues según hemos visto, si es gratuito, le correspondera al usufructuario. Además, ello es también un derecho, pues al ser suya la cosa le interesa, desde luego, su conservación.

Si el propietario cumple con esta obligación, el usufructuario no puede pedir indemnización por el tiempo durante el cual no use la cosa o ésta permanezca improductiva.

4.- Responder del saneamiento para el caso de evicción y también por los daños y perjuicios causados por vicios ocultos del bien usufructuado, si el usufructo se constituyó en virtud de un contrato comutativo (art. 2142).

En opinión de DE IBARROLA, esta obligación nace del contrato y no del usufructo.

"Pero cuando hay un contrato creador del usufructo, - indica DE IBARROLA- si nacen obligaciones: el SANEAMIENTO. Nacen en virtud del contrato, no del usufructo. Notemos que el contrato, además de haber creado un DERECHO REAL, crea una obligación."(33)

5.- Pagar los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, si éste se ha constituido por título oneroso (art. 1035) pero si el pleito interesa al

mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción a sus respectivos derechos, si se constituyó a título gratuito.

6.- En caso de expropiación del bien usufructuado por causa de utilidad pública, según hemos visto, el propietario debe sustituirlo con otro de igual valor y análogas condiciones o en su defecto abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo y afianzar, en su caso, el pago de los intereses respectivos (art. 1043).

7.- Si el usufructo recae sobre una finca hipotecada y ésta se embarga o vende judicialmente para el pago de la deuda respectiva, el propietario debe responder al usufructuario de lo que pierda por ese motivo (art. 1030).

8.- Debe también sufrir la disminución que por la imposición de contribuciones, se verifique no en los frutos sino en la cosa (art. 1025).



## CITAS DEL CAPITULO TERCERO

- 1) Cosas...cit., p.565.
- 2) Cosas...cit., p.552.
- 3) Derecho...cit., t.II, vol 2o, p.30.
- 4) Derecho...cit., p.425.
- 5) Derecho...cit., t.III, p.444.
- 6) Derecho...cit., tomo III, vol 2o., p.378.
- 7) Derecho...cit., t.III, p.445.
- 8) Derecho...cit., p.429.
- 9) Derecho...cit., p.360 y s.
- 10) Cosas...cit., p.412.\*
- 11) Derecho...cit., t.III, p.429.
- 12) Citado por ROJINA VILLEGAS Derecho...cit., t.III, p.429.
- 13) Derecho...cit., t.III, p.440.
- 14) Cosas...cit., p.560 y s.
- 15) Cosas...cit., p.573.
- 16) Derecho...cit., t.III, p.443.
- 17) Derecho...cit., t.III, p.440.
- 18) Tratado de Sociedades Mercantiles, t.I, 3a. ed., México, 1965, p.446 y ss.
- 19) Derecho Mercantil, 14a. ed., México, 1974, p.362.
- 20) Tratado...cit., p.448 y s.
- 21) El usufructo, Tesis profesional, México, 1980, p.79.

- 22) Derecho...cit., t. II, vol. 2o., p.21.
- 23) Derecho...cit., t. II, vol. 2o. p.55.
- 24) Usufructo...cit., t. II, p.320.
- 25) Derecho...cit., t. III, p.449.
- 26) Usufructo...cit., t. II, p.514.
- 27) Derecho...cit., t. III, p.459.
- 28) Instituciones...cit., t. I, p.525.
- 29) Derecho...cit., t. III, p.453.
- 30) Derecho...cit., p.433.
- 31) Lecciones...cit., p.371 y s.
- 32) Cosas...cit., p.578.
- 33) Idem.

CAPITULO CUARTO  
EXTINCION DEL USUFRUCTO

1.- Modos de extincion

Según hemos visto, el usufructo es un derecho esencialmente temporal, por esta razón ha de extinguirse algún día.

El artículo 1038 de nuestro Código enlista los modos de extinción de este derecho. Analizaremos en el presente capítulo cada uno de ellos.

1.- En primer lugar tenemos como causa de extinción del usufructo a la muerte del usufructuario (fracción I).

Hemos ya comentado que si nada se dice en el título constitutivo respecto a la duración del usufructo, éste durará toda la vida del usufructuario. También apuntábamos que si a pesar de sujetar la duración de éste a una condición o a un término, el derecho debe extinguirse si el usufructuario muere antes de realizarse cualquiera de ellos, pues no debe durar más allá de la vida del usufructuario, es decir no se trata de un derecho transmisible por herencia. (Supra capítulo segundo inciso IV)

Según hemos visto también, el usufructuario puede enajenar su derecho. En este sentido si A vende su usufructo

a B aquél dejara de ser usufructuario para serlo B. Sin embargo, si analizamos los orígenes de este derecho en el sentido de que si se constituía en favor de una persona (A), debía extinguirse al dejar ella de existir, creemos que su muerte debe ser causa de extinción del derecho y no así la muerte de B. Es por esto en nuestra opinión, que la redacción de este primer supuesto de extinción del usufructo debía ser: "Por muerte del primer usufructuario". Así, al morir A y aplicando la parte final del artículo 1002, "...pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo", quedaría sin efecto la venta del usufructo respectiva y la propiedad se consolidaría nuevamente.

Ahora bien, queda por determinar si a la muerte de B el usufructo debe regresar al patrimonio de A o si debe formar parte de su haber hereditario junto con todos los demás bienes que le pertenezcan al morir. Nos inclinamos por la segunda solución pues consideramos que si A ha enajenado su derecho, no tiene la posibilidad de adquirirlo nuevamente a no ser que lo hiciera por cualquier otro título legal como compraventa, donación, herencia etcétera. Creemos que sólo si A constituyera un usufructo sobre su derecho de usufructo en favor de B, al morir éste se extinguiría el gravamen existente sobre el derecho (segundo usufructo) y A recobraría el usufructo del bien.

En el caso del usufructo simultaneo el derecho se va extinguiendo paulatinamente con la muerte de cada uno de los usufructuarios para reincorporarse con la propiedad, salvo el correspondiente derecho de acrecer en caso de estipulación expresa. De cualquier manera, el usufructo se extinguirá hasta la muerte del último usufructuario.

Respecto al usufructo sucesivo, el artículo 1039 establece lo siguiente:

"Art. 1039.- La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando éste se ha constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo la persona que corresponda."

No obstante lo anterior, en este caso, insistimos, no se trata de un solo sino de varios usufructos sujetos a término suspensivo (supra capítulo segundo inciso VII), de tal manera que si el primer usufructuario enajena su derecho y posteriormente muere, el adquirente no puede pretender conservarlo sino al contrario, según la causa que analizamos, el usufructo se extingue para que nazca el del usufructuario siguiente.

"Aquí -afirma ROJINA VILLEGAS- no existe excepción al principio establecido, supuesto que en rigor se crean tantos usufructos como personas y sólo se fija la modalidad de que en el orden señalado entrarán a disfrutar, bajo la condición

de que muera el usufructuario anterior, razón por la cual todos los usufructuarios deben existir en el momento de constituirse el usufructo."(1)

Respecto de usufructos constituidos en favor de personas morales y cuando recae éste sobre inmuebles, nuestro Código contiene una duración máxima de 20 años, aciara, sin embargo, que si la usufructuaria deja de existir (es decir se disuelve) antes de dicho término, cesará entonces, o sea anticipadamente el usufructo (art. 1040).

2.- En segundo lugar tenemos el vencimiento del plazo por el que el usufructo se constituyó (fracción II).

Respecto de usufructos en favor de personas físicas, éstos se pueden constituir sin que la ley fije un término máximo de duración. En cambio, según hemos visto, si lo hace respecto de usufructos en favor de personas morales, cuando recaen sobre inmuebles y que es de 20 años como máximo. La razón de ser de esta limitación es para considerarse justa, pues por su mecánica, dichos entes no tienen una extinción segura y por lo mismo podría irse en contra de la temporalidad, característica esencial del usufructo.

No todas las legislaciones se refieren al mismo término para este tipo de usufructos, nuestros dos Códigos anteriores al igual que el francés, el español y el italiano

señalan un plazo máximo de 30 años, el argentino el mismo que ordena nuestro Código actual, el austriaco y el alemán señalan como único límite el tiempo de vida de la persona jurídica; en tanto que el canadiense señala que será de 30 años si no se le ha fijado otro término de duración.

Cabe aclarar que el Código no se refiere a la duración de usufructos en favor de personas morales sobre muebles; por ello, en estricto sentido debemos suponer que puede ser cualquiera, extinguiéndose, desde luego, si su titular lo hace antes. Sin embargo, consideramos procedente aplicar analógicamente lo dispuesto para bienes inmuebles, pues de no ser así se correría el riesgo de que la usufructuaria nunca se disolviera y los bienes en cuestión quedarían permanentemente usufructuados, contrariando la esencia temporal del usufructo.

Es de comentarse lo dispuesto por nuestro Código en su artículo 1041 que a la letra dice:

"Art. 1041.- El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, dura el número de años prefijados aunque el tercero muera antes."

El caso previsto en el precepto transcrito, se trata de un usufructo sujeto a término, pues independientemente de que el tercero muera y no llegue a la edad fijada, el usufructo durará como si hubiere vivido hasta esa edad.

El Código Civil español contiene una excepción al regular el supuesto anterior, generalmente aceptada por cierto en doctrina; consiste en que el usufructo no durará el número de años prefijados si hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona. Lo anterior nos parece lógico.

"Se establecen aquí -apunta CASTAN TOBERAS- una regla general y una excepción igualmente lógicas. La regla general es que el tiempo que tarda un tercero en llegar a cierta edad, no constando nada en contrario, no es más que un plazo fijado a la duración del usufructo, cuyos efectos hay que respetar. La excepción es que si resulta establecido el usufructo en consideración a la existencia del tercero, hay implícita una condición resolutoria, cual es la muerte de dicha persona."(2)

Al no haber en nuestro Código una excepción a la regla como la que prevé el Código español, puede contrariarse la voluntad del constituyente del derecho.

"Este precepto categorico -señala DE IBARROLA- viene a dar al traste muchas veces con la voluntad de las partes: un ejemplo nos lo da el caso de que se haya constituido el usufructo para la educación de un niño: muerto éste, no tiene ya objeto que el usufructo continúe, y, sin embargo, así lo manda el precepto."(3)



3.- También el usufructo se extingue por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho (fracción III). Así pues, si la existencia del usufructo se sujeta a una condición resolutoria, o sea, a un acontecimiento futuro de cuya realización incierta dependa la resolución de los efectos ya creados, al realizarse éste el derecho se resuelve.

En estricto rigor, si A da el usufructo de un bien a B y lo sujeta a una condición resolutoria, si se realiza el acontecimiento en el que la condición consiste, B deberá devolver todos los frutos obtenidos del bien como si el derecho no hubiere existido.

Según VENEZIAN, la voluntad del constituyente del derecho debe interpretarse sobre la duración del usufructo y en caso de duda, darle el tratamiento de un término.

"Cuando, por el contrario -considera VENEZIAN- el título constitutivo subordina el derecho a una condición resolutoria, al realizarse el hecho, habrá que interpretar aquél para resolver si el usufructo ha de quedar privado de eficacia total, y si los frutos recibidos se han de tener por percibidos sin título y si han de restituirse los beneficios todos obtenidos de la cosa. En la duda, habrá que creer que la institución fué a término; la condición resolutoria es muy raro que se imponga en el usufructo."

"..."

"Ha sido interpretada acertadamente como sujeta a condición resolutoria la disposición siguiente: 'Lego a mi mujer el usufructo de todos mis bienes salvo que sea varon el hijo que nazca . Es inverosímil el intento de instituir el usufructo para un intervalo breve como el que medie hasta el nacimiento de un varon póstumo. Pero el legado de usufructo para el caso de celibato o de viudez, según el art. 850, está equiparado al legado durante el tiempo del celibato o de la viudez; por consiguiente, produce los efectos de un legado a término aunque se le atribuyan expresamente los efectos de un legado bajo condición resolutoria; sería contraria a la ley la amenaza de la pérdida de los frutos percibidos para el caso de nupcias o de segundo matrimonio. También se interpreta como legado a término, la disposición siguiente: 'Lego a Ticio el usufructo si no tiene hijos'. Los escritores franceses hablan de condición resolutoria pensando siempre en el plazo extintivo incierto.'"(4)

Atinadamente, según el artículo 1359 del Código Civil, "podrá, sin embargo, dejarse a alguno el uso o habitación, una pensión alimenticia periódica o el usufructo que equivaiga a esa pensión, por el tiempo que permanezca soltero o viudo..."

Lo anterior evita confusiones sobre si debe considerarse al usufructo sujeto a término o condición.

En realidad se trata de un usufructo sujeto a condición tratado por nuestro Código como término.

4.- Otra causa de extinción del usufructo es la consolidación de la plena propiedad, es decir, la reunión del usufructo y de la nuda propiedad en una misma persona (fracción IV).

Según vimos, el usufructo es un derecho que forzosamente recae sobre bienes ajenos; en esas condiciones, si por cualquier causa el usufructuario, sea el primero o un causahabiente, adquiere la nuda propiedad o viceversa, es decir, el nudo propietario adquiere el usufructo, ello trae como consecuencia la extinción de éste.

PLANIOL, CASTAN TOBEÑAS y ROJINA VILLEGAS sostienen que la consolidación como causa de extinción del usufructo se presenta únicamente en el primer supuesto, es decir, cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad pero no cuando el nudo propietario adquiere el usufructo.

"Esta forma -opina ROJINA VILLEGAS al hablar de la consolidación- 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 ius

abutendi y otra con el ius fruendi. Aunque el Código indica que por consolidación se extingue el usufructo cuando se reúnen en una misma persona las dos calidades, esta forma solo se presenta cuando el usufructuario adquiere el dominio, pero no cuando el propietario adquiere el derecho de usufructo. En rigor no existe en este caso consolidación, porque el usufructo se ha extinguido antes de la consolidación por renuncia o enajenación, y como la renuncia o enajenación son formas de extinción independientes de la consolidación, en este caso el usufructo quedó extinguido antes de consolidarse en la persona del propietario."(5)

"Se extingue el usufructo -sostiene CASTAN TOBEÑAS- por la reunión de él y de la propiedad en una misma persona. Tiene esto lugar en los casos en que el usufructuario adquiere, por cualquier título, la nuda propiedad, pues en los casos inversos de que el nudo propietario readquiera el usufructo, la consolidación se confunde con las demás causas de extinción del usufructo."(6)

VENEZIAN, en cambio, afirma que la consolidación se da en cualquiera de los dos casos anotados por nosotros al principio de estudiar esta causa de extinción.

"La tercera causa de extinción de usufructo -explica VENEZIAN- se presenta cuando una misma persona reúne el

carácter de usufructuario y de propietario. El efecto de esta reunión se designa técnicamente con el nombre de consolidación, que se da tanto en el caso de que el usufructuario complete su derecho con la adquisición de la propiedad, bien sea a título oneroso o gratuito, por acto inter vivos o mortis causa, a la cual es equiparable el caso del cesionario del usufructo que adquiere la propiedad; como en el caso inverso, o sea el del propietario que adquiere el usufructo por transmisión del usufructuario o del cesionario del usufructo."(7)

En nuestro concepto, si el usufructuario renuncia a su derecho, éste se extingue según la fracción VI del artículo que analizamos y a la cual nos referiremos más adelante. La reunión del usufructo con la nuda propiedad será solamente consecuencia de esa renuncia, pero en caso de enajenación de su derecho, ésta no es causa de extinción sino cuando se hace a favor del nudo propietario. Es decir se extingue el usufructo por consolidación.

Para el caso de que el usufructo recaiga sobre un crédito, podemos observar varios supuestos que si bien no implican consolidación, y por lo mismo no extinguen el usufructo, son de comentarse. Estos son expuestos por VENEZIAN.

"Si el propietario del crédito asegura VENEZIAN-

adviene deudor del deudor, éste continua obligado con el usufructuario, si le ha sido ya comunicada la constitución del usufructo, a la satisfacción de intereses y a la del capital mismo, si presta fianza. Si el propietario del crédito sucede al deudor o éste al propietario, el usufructuario mantiene contra uno y otro el mismo derecho. Recíprocamente, si el usufructuario sucede al deudor o éste adquiere el usufructo, queda vivo el derecho de crédito y vivo también el usufructo sobre el mismo."(8)

Debemos apuntar además, que según la fracción estudiada si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo.

5.- La prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales constituye la quinta forma de extinción a estudiar (fracción V).

Para que el usufructo se extinga por esta causa, es necesario que transcurran 10 años. Sin embargo dicho término no corre si existe algún impedimento para usar y gozar el bien ocasionado por caso fortuito o fuerza mayor (art. 1045).

El plazo es de 10 años con fundamento en el artículo 1159 de nuestro Código, pues es el fijado para los casos no especificados en el mismo para la prescripción negativa.

No todas las legislaciones prevén el mismo plazo. La francesa y la española fijan treinta años, la italiana

veinte, en tanto que la argentina el mismo plazo que la nuestra.

Es de tenerse en consideracion los casos en que la prescripción no puede darse. Señala el artículo 1167 lo siguiente:

"Art. 1167.- La prescripcion no puede comenzar ni correr:"

"I.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;"

"II.- Entre los consortes;"

"III.- Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;"

"IV.- Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;"

"V.- Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio publico;"

"VI.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal."

Ahora bien, si un tercero adquiere por prescripción el usufructo de un bien ya gravado con usufructo, ¿se extingue éste? Algunos autores consideran que sí, otros como VENEZIAN sostienen lo contrario.

"Con la adquisición del usufructo por prescripción - indica VENEZIAN- no se extingue el usufructo preexistente sobre la cosa misma; la prescripción ocasiona una pérdida de entidad igual a la adquisición; la usucapion del usufructo no impide que perdure el usufructo preexistente, aun cuando el titular del mismo que no se haya defendido oportunamente quede imposibilitado de ejercitarlo mientras dure el nuevo usufructo. Aunque equivalga económicamente esa extinción a la del usufructo, si dura tanto como duraría el usufructo cuyo ejercicio esta en suspenso, no quiere decir que tal impedimento temporal equivalga jurídicamente a una verdadera extinción. El usufructuario puede tener la seguridad de que su derecho no se extingue si no abandona el ejercicio del mismo durante treinta años; en cambio, sabe que está expuesto a que se le prive de una cantidad de disfrute igual a la que el otro obtenga con la prescripción de diez años."(9)

El Código canadiense evita confusiones al establecer en su artículo 479 lo siguiente:

"Art. 479.- El usufructo termina...por el no uso del derecho durante treinta años, y por la prescripción de terceras personas"

Es decir que si un tercero adquiere por prescripción el usufructo de un bien gravado con usufructo, conforme al



Derecho canadiense el primer usufructo se extingue.

6.- En sexto lugar, el usufructo se extingue por la renuncia expresa del usufructuario (fraccion VI).

Este derecho es renunciabile por ser de caracter privado y no afectar el interés publico; puede renunciarse siempre y cuando no se haga en perjuicio de tercero. Como ejemplo de esto ultimo, el articulo 2903 señala que si el derecho de usufructo esta hipotecado y concluyere por voluntad de su titular, la hipoteca subsistirá hasta llegado el tiempo en que el usufructo hubiera concluido de no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.

Además, para que surta efectos la renuncia, debe hacerse en términos claros y precisos sin dejar lugar a dudas sobre el derecho a renunciar.

7.- Si la cosa objeto del usufructo se pierde totalmente, este derecho se extingue (fraccion VII).

Nuestro Código regula el caso de la ruina de un edificio. "Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, por vetustez, o por algun otro accidente -reza el articulo 1042 del Código Civil- el usufructuario no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales; mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta o rancho de que sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales."

En caso de que el edificio sea reconstruido, el Código nos remite a lo dispuesto respecto a las reparaciones. A este respecto su artículo 1044 establece lo siguiente:

"Art. 1044.- Si el edificio es reconstruido por el dueño o por el usufructuario, se estará a lo dispuesto en los artículos 1019, 1020, 1021 y 1022."

Segun ROJINA VILLEGAS, el usufructo renace en caso de reconstrucción, pues en su concepto, al destruirse el edificio, el derecho se extingue,

"En los casos de destrucción -señala ROJINA VILLEGAS- 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 solo tendrá derecho a indemnización si él reconstruye. 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."(10)

ASPRON PELAYO considera que no obstante se de una causa de extinción del usufructo como lo es la pérdida de la cosa,

nuestro Código parte del supuesto según el cual, el usufructo todavía existe, o sea, que la destrucción fue parcial, como si el derecho englobara al edificio (artículo 1042); además, el artículo en cuestión habla de "usufructuario", lo que implica la existencia de un usufructo y que de no existir éste debía dar el tratamiento de construcción de un tercero, según los artículos 900 y 901.(11)

En caso de que el bien destruido haya sido objeto de seguro por parte del usufructuario, se entiende que contrato en interés del dueño, quien puede beneficiarse del seguro si se cubre primero el interés del usufructuario y le restituye las primas pagadas (art. 67 Ley del Contrato de Seguro).

En este caso si quien paga el seguro es el propietario, es él quien recibe la indemnización.

El Código italiano da una solución parecida al tratamiento que el nuestro ofrece para el caso de expropiación; aquél indica que si el usufructuario ha proveído al seguro de la cosa, o al pago de las primas por la cosa ya asegurada, el usufructo se transfiere sobre la indemnización debida por el asegurador (art. 1019).

B.- Asimismo en caso de cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación, se extingue este derecho (fracción VIII).

Ejemplo de lo anterior es el que si se compro una cosa bajo condición resolutoria y el comprador la da en usufructo, suponiendo que se cumplió dicha condición, debe devolver la cosa al vendedor y por lo tanto el usufructo se extinguirá.

En realidad, lo mismo sucederá si la compra por la que adquirió resulta afectada de nulidad dados los efectos restitutorios de ésta.

9.- La última causa de extinción, prevista por nuestro Código, es el no otorgamiento de fianza por parte del usufructuario a título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación (fracción IX).

10.- El mal uso (grave) de la cosa por parte del usufructuario, no es causa de extinción del derecho en todos los Códigos. De hecho son pocos los que la prevén, entre ellos el Código Napoleon y el canadiense.

El nuestro no lo hace, pero no obstante esto, no deja desprotegido al nudo propietario pues establece que si el abuso es grave éste puede pedir se le ponga en administración de los bienes (art. 1047). (Supra capítulo tercero inciso III)

Estas son las causas generales por las que el usufructo se extingue. En caso del usufructo legal, señala el artículo 438 lo siguiente:

"Art. 438.- El derecho de usufructo concedido a las

personas que ejercen la patria potestad, se extingue:"

"I.- Por la emancipacion derivada del matrimonio o la mayor edad de los hijos."

"II.- Por la pérdida de la patria potestad."

"III.- Por renuncia."

#### II.- Consecuencias de su extincion

Al extinguirse el usufructo surgen derechos y obligaciones para las partes que ya hemos estudiado en el capitulo anterior. Ademas, su extincion da lugar a otras consecuencias como las siguientes:

1.- Quedan sin efecto todos los contratos celebrados por el usufructuario a menos que el propietario quiera obligarse por ellos (art. 1048).

2.- Debe cancelarse la fianza si el propietario ha recibido el bien que fue objeto del usufructo con sus accesorios y no empeorado o deteriorado por culpa o negligencia.

#### III.- Casos en que no se extingue

##### 1.- Expropiacion

Si el objeto del usufructo es expropiado por causa de utilidad publica, el Código prevé un cambio de objeto en el

usufructo, pero no la extinción de éste. En realidad podría pensarse en la extinción del derecho por lo que a ese bien respecta. Al efecto, es de aplicarse lo previsto por el artículo 1043, del texto siguiente:

"Art. 1043.- Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, bien a sustituirla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debía durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos."

#### 2.- Pérdida parcial

Según hemos visto, si la destrucción recae solo sobre una parte del bien usufructuado, el derecho continúa sobre lo que de éste haya quedado (art. 1038 f.VII).

#### 3.- Mal uso del bien usufructuado

Como también vimos, el usufructo en nuestro Derecho no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada ni aún en caso de gravedad, pues si sucede esto último, el propietario puede pedir se le ponga en posesión de los bienes (art. 1047).

#### 4.- Hipoteca de la nuda propiedad

VENEZIAN sostiene que en caso de que el nudo propietario hipoteque su derecho y posteriormente adquiera el usufructo o bien el usufructuario adquiera la nuda propiedad, el usufructo no se extingue respecto al acreedor hipotecario.

"...o que el propietario -dice VENEZIAN- haya constituido una hipoteca sobre el fundo usufructuado. El usufructo no despliega su eficacia limitativa unicamente contra el propietario; dispone de analogia eficacia frente al titular de la servidumbre y del acreedor hipotecario; el primero no puede usar la servidumbre, el segundo no puede ejercitar la acción hipotecaria mas que contra la nuda propiedad e instar la venta de ésta, salvo el derecho de usufructo; y si entonces el usufructuario adquiere la propiedad o si cede el usufructo al propietario, subsiste la posibilidad de que el usufructo sea eficaz para impedir ...la venta del pleno dominio y por ello es inadmisibile que llegue a extinguirse respecto...al acreedor hipotecario."(12)

Creemos que el usufructo se extingue para todos incluso para el acreedor hipotecario, pero si la hipoteca se constituyo sobre la nuda propiedad, es logico que sólo ésta pueda ser objeto de embargo, salvo si hay pacto en contrario (art. 2900).

De ser como opina VENEZIAN, estaríamos en presencia de

**un usufructo sobre bienes propios, y según hemos visto, este derecho debe recaer forzosamente sobre bienes ajenos.**



## CITAS DEL CAPITULO CUARTO

- 1) Derecho...cit., t. III, p. 457.
- 2) Derecho...cit., t. II, vol. 2a., p. 70.
- 3) Cosas...cit., p. 579.
- 4) Usufructo...cit., t. II, 759 y s.
- 5) Derecho...cit., t. III, p. 457.
- 6) Derecho...cit., p. 66.
- 7) Usufructo...cit., t. II, p. 745.
- 8) Usufructo...cit., t. II, p. 743.
- 9) Usufructo...cit., t. II, p. 776.
- 10) Derecho...cit., t. III, p. 460.
- 11) El usufructo...cit., p. 88.
- 12) Usufructo...cit., t. II, p. 749.

CAPITULO QUINTO  
BREVES CONSIDERACIONES FISCALES

I.- Planteamiento

1.- Calificativo adecuado a la enajenación del usufructo

La formula "cesión del usufructo" es frecuente en la vida cotidiana, aun en la especializada, lo que gramaticalmente significa que el usufructo está siendo objeto de cesión, lo cual equivale a que el usufructo se cede.

Lo anterior es una práctica bien arraigada en la vida juridico-negocial, provocada en ocasiones por una actitud de los interesados que buscan un mejor resultado económico en las operaciones traslativas en que van a intervenir, pues hay quien pide una cesión, un "traspaso" o inclusive hasta un "cambio de nombre", pues piensa erróneamente que estos "movimientos patrimoniales" son más baratos que una compraventa.

Hay, por otra parte, opiniones doctrinales que hacen comprender en la cesión la transmisión de todos los derechos, sean reales o de crédito. BEJARANO SANCHEZ así lo considera.

"En principio -asegura BEJARANO SANCHEZ- se trata de los derechos personales o de crédito, a los que se refiere el

legislador, en el concepto de cesión contenido en el artículo 2029. Tal ocurre cuando el acreedor cede o enajena los derechos que tiene frente a su deudor. Sin embargo, cualquiera especie de derechos puede ser cedida, aun los derechos reales..."(1)

No obstante lo anterior y con independencia al aspecto económico de la operación, participamos de la opinión en el sentido de que lo que es objeto de cesión, son los derechos personales o de crédito, en tanto que por el contrario, los derechos reales enajenables, como la propiedad y concretamente el usufructo, son objeto de compraventa, permuta y donación, de tal manera que no se ceden sino que se compran, se venden, se permutan y se donan. BORJA SORIANO por ello se inclina.

"De lo expuesto -concluye BORJA SORIANO después de estudiar diversas disposiciones relativas a la transmisión de derechos en los Códigos de 1884 y 1928- resulta en el concepto que aunque a veces nuestros códigos llaman cesión a la transmisión de derechos reales no por eso a esa transmisión le son aplicables las reglas que los códigos de 1884 y 1928 establecen en sus capítulos denominados respectivamente: 'De la cesión de acciones' y 'De la cesión de derechos', salvo en lo que respecta a los derechos reales accesorios y a los derechos hereditarios, que, como hemos

visto, a ellos se refieren los codigos en esos capitulos."(2)

En el terreno legislativo cabe recordar que conforme lo establecido por el articulo 1002 del Codigo Civil, "el usufructuario...PUEDE ENAJENAR (no ceder), arrendar y gravar su derecho de usufructo..."

## 2.- Diversidad de posibilidades

Una vez apuntado lo anterior pensemos en los no pocos supuestos juridicos que pueden tener al usufructo como objeto, pues como hemos visto, el usufructo queda constituido tanto por enajenacion como por retencion; puede ser a titulo universal y a titulo particular; puede tambien constituirse a titulo oneroso o a titulo gratuito; puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles; es esencialmente temporal y vitalicio por naturaleza, de tal manera que no es eterno y puede durar o bien toda la vida del usufructuario, o menos, si se da antes alguna otra causa de extincion; ademas, el usufructuario tiene la posibilidad de transmitirlo.

Toda la variedad apuntada origina una vision especifica segun los diversos ordenamientos fiscales que pueden gravar al usufructo. En los incisos siguientes nos referiremos a los impuestos aplicables al derecho real en estudio.

## II.- impuestos que lo gravan

Los impuestos que gravan las operaciones en las que el usufructo puede ser objeto son:

- 1.- impuesto sobre la renta.
- 2.- impuesto al valor agregado.
- 3.- impuesto sobre adquisición de inmuebles.

El primero de ellos está regulado en la Ley del impuesto sobre la renta; de carácter federal; está vigente desde el primero de enero de mil novecientos ochenta y uno y grava, como lo indica en su artículo primero, los ingresos que las personas físicas y morales obtienen bien sea que en su caso residan en el país independientemente de la ubicación de la fuente de riqueza, residan en el extranjero con establecimiento permanente en México o de ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional.

El impuesto al valor agregado esta previsto y regulado por la ley que lleva su nombre, es decir, la Ley del impuesto al valor agregado, con fuerza obligatoria en toda la Republica desde el primero de enero de mil novecientos ochenta y que grava, según su primer artículo, la enajenación de bienes, la prestación de servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de los primeros y la importación de unos y otros.

Por ultimo el impuesto sobre adquisición de inmuebles,

si bien igualmente es de carácter federal, pues es objeto de la Ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles ubicados en el territorio nacional, que substituyó al impuesto del timbre, también federal, su aplicación quedó suspendida en el Distrito Federal, pues éste quedó coordinado en los términos que en el artículo noveno de dicha ley se señalan y corresponde a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal regular el mencionado gravamen.

Hecha la presentación anterior, procedamos a comentar cada uno de los impuestos que nos ocupan.

#### 1.-Impuestos federales

##### A) Impuesto sobre la renta

Para efectos del impuesto sobre la renta, consideramos que es procedente tener en cuenta lo relativo a la ley aplicable tanto en lo que se refiere a los ingresos por enajenación de bienes como por su adquisición, lo que es la respectiva materia de los capítulos cuarto y quinto del título cuarto de esa ley destinado a las personas físicas.

Por lo que al impuesto sobre la renta causado por enajenación de bienes se refiere, dicho gravamen se da en la constitución de usufructo por enajenación de bienes, tanto muebles como inmuebles, pero en todo caso a título oneroso, bien sea por venta o permuta, aportación a una sociedad y otros actos traslativos de propiedad cuyo objeto sea el

usufructo, por quedar constituido éste a cambio de una contraprestación a cargo del usufructuario.

En esas condiciones, el precio o la contraprestación que el enajenante recibe por haber constituido el usufructo por enajenación, es el ingreso gravado, el que restadas que fueren las deducciones de ley, arrojará el monto de la base del impuesto, para cubrirse éste en los términos señalados en la ley aplicable, con el tratamiento procedimental distinto que la ley señala para los pagos provisionales, cálculos, plazos de entero y demás características indicadas para cuando se trata de bien mueble o por el contrario de inmueble.

Consideramos que en el caso no es aplicable la exención prevista en el artículo 77 de la ley del impuesto sobre la renta, precepto según el cual, no se pagará dicho impuesto por los ingresos derivados de la enajenación de casas habitación cuando ésta se hubiere habitado por el contribuyente en los dos años anteriores a la enajenación, pues en el supuesto legal, la enajenación es de la casa habitación habitada y no el usufructo, por más que el usufructuario aproveche su derecho mediante la habitación del inmueble sobre el que el mismo recae.

Por su parte, la adquisición por donación del usufructo causa impuesto sobre la renta por adquisición de bienes, toda vez que conforme al artículo 104 de la ley que nos ocupa, la donación esta gravada con cargo al donatario.

Por otra parte, conforme a su artículo 89, los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en lo que cae claramente el usufructo, implica también un ingreso gravado.

En última instancia, cualquier posibilidad no prevista anteriormente daría lugar a lo señalado en el artículo 132 de la Ley que nos ocupa, según el cual, "las personas físicas que obtengan ingresos distintos de los señalados en los capítulos anteriores, los considerarán percibidos en el monto, en que al momento de obtenerlos, incrementen su patrimonio."

En cuanto a las personas morales se refiere, al usufructo tanto en su enajenación como en su adquisición le serían aplicables las disposiciones contenidas en el título segundo de la Ley del impuesto sobre la renta.

#### B) Impuesto al valor agregado

Para efectos del impuesto al valor agregado, son de tenerse en cuenta los artículos 10., 19, 20 y 23 de la ley que lo regula cuyo respectivo texto, en lo conducente, es el siguiente:

"Art. 10. Están obligados al pago del impuesto al Valor Agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las



morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: ... III.- Otorguen el uso o goce temporal de bienes ... El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 15%".

"Art. 19.- Para los efectos de esta Ley se entiende por uso o goce temporal de bienes el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación."

"Art. 20.- No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:"

"II.- Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación. Si un inmueble tuviera varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen anuebiados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje."

"III.- Fincas dedicadas o utilizadas solo a fines agrícolas o ganaderos."

"Art. 23.- Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos,

gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto."

Cabe observar que la ley grava tanto al usufructo temporal como el vitalicio, independientemente que recaiga sobre muebles o sobre inmuebles, siempre que exista contraprestación.

Por tanto, no se causa el impuesto al valor agregado por el usufructo gratuito.

## 2.- El impuesto local sobre adquisición de inmuebles

Por último, en relación con el impuesto sobre adquisición de inmuebles, debemos tener en consideración que conforme a la fracción VII del artículo 26 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, la constitución del usufructo vitalicio, su transmisión y la extinción del usufructo temporal son adquisiciones gravadas por dicho impuesto.

Los términos en los que el impuesto sobre adquisición de inmuebles está regulado por la ley fiscal apuntada respecto del usufructo, se hacen acreedores a una serie de comentarios en particular, toda vez que el mero texto de los preceptos aplicables puede originar interpretaciones en diverso sentido.

Para ello, tengamos en cuenta lo contenido en los

artículos 25, 26 fracción VII y 29 fracción I del citado ordenamiento fiscal, con el respectivo texto siguiente:

"Art. 25.- Están obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, establecido en este capítulo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 8% al valor del inmueble. Tratándose de vivienda el inmueble se calculará deduciendo del valor una cantidad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año, del área geográfica a que corresponda el Distrito Federal, vigente en la fecha en que el impuesto se cause. En el caso de vivienda cuyo valor no exceda de diez veces dicho salario mínimo, la reducción será de ocho veces el salario mínimo mencionado.

Cuando se trata de viviendas cuyo valor sea mayor de 10 veces el salario mínimo general señalado en el párrafo que antecede sin exceder de 13, se tendrá derecho a la reducción de cinco veces el citado salario adicionada con el monto que resulte de disminuir de tres veces dicho salario la cantidad en que exceda el valor del inmueble 10 veces el salario mínimo.

Cuando del inmueble formen parte departamentos

habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto a este párrafo no es aplicable a hoteles.

En cualquier caso, se pagará al menos una cuota mínima equivalente a cuatro veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal."

"Art. 26.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:"

"..."

"VII.- Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal."

"Art. 29.- El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan."

"I.- Cuando se constituya o adquiriera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso del usufructo temporal, cuando se extinga."

Como puede observarse, la ley comentada no hace mención expresa alguna al usufructo vitalicio, ni se refiere a los tipos de constitución que por nuestra parte ya hemos considerado, como son la constitución por retención y la constitución por enajenación (supra capítulo segundo) lo que hace plantear una serie de cuestionamientos en relación con la posición de dicha ley fiscal al respecto.

En nuestro concepto, no obstante la falta de alusión al usufructo vitalicio, es de concluirse que por ser de la naturaleza del mismo, que dure toda la vida del usufructuario, éste, precisamente el usufructo vitalicio, es el que está gravado en su constitución y en su transmisión, no obstante que la ley no se refiera expresamente a ello, pero así debe entenderse puesto que, por contra, la ley fiscal apuntada si alude de manera expresa al usufructo temporal y lo que de él se grava es su extinción (fracción VI del artículo 26 transcrita).

Lo anterior se corrobora con el hecho de que conforme al artículo 29 de la Ley de Hacienda, en tratándose de usufructo vitalicio, o, como la ley lo considera, simplemente usufructo, el impuesto causado debe cubrirse cuando éste se constituye y se transmite, en tanto que si se trata de usufructo temporal, es cuando éste se extingue y no cuando se constituyo o adquiriera el ya constituido.

Ademas, por ello, la extinción de usufructo vitalicio no causa el impuesto que ahora comentamos.

Ahora bien, por otra parte, debemos tener en cuenta que cuando un pleno propietario transmite por cualquier titulo, sea venta, donación, etcétera, la nuda propiedad del bien de que se trate y en el caso que nos ocupa, especialmente inmueble, y se reserva el usufructo vitalicio, ello implica, aún cuando no se señale expresamente en el instrumento relativo, la constitución por retención del usufructo

correspondiente, lo que en nuestro concepto debe causar también el impuesto sobre adquisición de inmuebles en la medida que lo causa la constitución de ese derecho real, pues como ya hemos señalado con anterioridad, el acto celebrado en esas condiciones implica su constitución. La interpretación contraria daría lugar a la falta de pago del impuesto correspondiente, pues en esas condiciones no se generaría ni en el acto por el que se transmite la nuda propiedad ni en el supuesto por el que el usufructo se extingue.

El valor gravable del impuesto es el 50% del valor más alto entre el convencional, el catastral y el que resulte de avalúo practicado por persona autorizada (art.27).

Si se trata de inmueble destinado a vivienda, el adquirente podrá aplicar la reducción a que se refiere el artículo 25 solo en un 50% (art. 28 fracción IV).

## CITAS DEL CAPITULO QUINTO

1) Obligaciones...cit., p.404.

2) Teoria General de las Obligaciones, 10a. ed., México, 1985, p. 588.

## CONCLUSIONES

1.- La regulación jurídica que distintas legislaciones como la francesa, la italiana, la española, la canadiense, la argentina y la nuestra hacen del usufructo es esencialmente la misma.

2.- El usufructo surge en Roma con la finalidad de proteger a los familiares económicamente débiles para cuando faltare quien constituya su principal medio de subsistencia. En la actualidad existe gradualmente desvirtuado pues también lo hay a título oneroso.

3.- En mi concepto, el usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza y como máximo vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar, salvo casos excepcionales, su forma ni su substancia.

4.- En el usufructo el derecho de propiedad se desmembra, no se divide.

5.- En usufructos sobre bienes incorpóreos debemos hablar de "nudo titular" y de "desmembramiento del derecho".

6.- Considero que un extranjero si puede ser



usufructuario de un bien inmueble en zona prohibida, pues nuestra Constitución le niega la adquisición de su dominio directo.

7.- El llamado usufructo sucesivo no implica un solo derecho sino varios derechos, pero sujetos a la modalidad de que para la existencia del subsecuente, es necesario que se cumpla con el término suspensivo consistente en que deje de existir el anterior.

8.- No creo que el usufructo se pueda constituir por acto unilateral distinto del testamento.

9.- No es lo mismo que el usufructuario transmeta su derecho a otro, a que grave su derecho con otro usufructo. En el primer caso, si muere quien adquirió el derecho, éste formará parte de su haber hereditario, y en el segundo supuesto, la muerte del usufructuario del derecho extingue el segundo usufructo y el primer usufructuario recobra la plenitud de su derecho.

10.- El nudo propietario y el cusufructuario debían gozar del derecho del todo para el caso de que el usufructuario o el cusufructuario, según el caso, quisiera vender su derecho.

11.- Considero que nuestro Código debería fijar un término al usufructuario para el otorgamiento de la fianza.

12.- La obligación principal del nudo propietario es de no hacer, es decir, debe abstenerse de ejecutar actos que impidan al usufructuario el ejercicio normal de su derecho.

13.- El artículo 1038, al enumerar las causas de extinción del usufructo, debía señalar en su fracción I: "Por muerte del primer usufructuario".

14.- El caso previsto en el artículo 1041 del Código Civil referente a que el usufructo constituido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, durara el número de años prefijados aunque el tercero muera antes, se trata de un usufructo sujeto a término; creo sin embargo que debía contener la excepción prevista por el Código Civil español, en el sentido de que no durara dicho plazo si se hubiese constituido en atención a la existencia del tercero.

15.- La consolidación como forma de extinción del usufructo se da cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad o cuando el nudo propietario adquiere el usufructo.

## BIBLIOGRAFIA

- ASPRON PELAYO, Manuel, El usufructo, tesis profesional, México 1980.
- BARBERO, Domènico, Sistema del Derecho Privado, t.II, trad. esp. a la 6a.ed., it, Ed. Egea, Buenos Aires, 1967.
- BEJARANO SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 1a. ed., Haria, México, 1981.
- BONNECASE, Julien, Elementos de Derecho Civil, t.II trad. esp. Cardenas Editor y Distribuidor, Tijuana, 1985.
- BORJA SORIANO, Manuel, Teoria General de las Obligaciones, 10a. ed., Ed. Porrúa, México, 1985.
- CASTAN TOBEÑAS, José, Derecho Civil Español Común y Foral, t.I, vols. 1o. y 2o., 10a. ed., Reus, Madrid, 1971, y 1975.
- DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, 6a. ed., Ed. Porrúa, México, 1986.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, 1a. ed., Ed. Porrúa, México, 1990.
- D ORS, Alvaro, Derecho Privado Romano, 2a. ed., Ed. Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona, 1973.
- GARCIA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al estudio del Derecho, 39a. ed., Ed. Porrúa, México, 1988.
- IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, 9a. ed., Ed. Ariel, Barcelona, 1988.
- MANTILLA MOLINA, Roberto L., Derecho Mercantil, 14 ed., Ed. Porrúa, México, 1974.
- MAZEAUD, Lecciones de Derecho Civil, parte 2a., vol.IV trad. esp., Ejea, Buenos Aires, 1959.
- MORINEAU, Oscar, Los Derechos Reales y el Subsuelo en México, 1a. ed., Fondo de Cultura Económica, México 1948.

- PLANIOL Y RIPERT, Tratado Pactico de Derecho Civil Francés, t. III, trad. esp., Cultural, La Habana, 1946.
- RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquin, Tratado de sociedades mercantiles, t. I, 3a. ed., Ed. Porrúa, México, 1965.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, t. III, 5a. ed., Ed. Porrúa, México, 1985.
- SANCHEZ MEDAL, Ramon, De los Contratos Civiles, 2a. ed., Ed. Porrúa, México, 1973.
- TRABUCCHI, Alberto, Instituciones de Derecho Civil, T. I, trad. esp. a la 15a. ed. it., Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967.
- VASQUEZ DEL MERCADO, Alberto, Concesion Minera y Derechos Reales, 1a. ed., Ed. Porrúa, México, 1946.
- VENEZIAN, Giacomo, Usufructo, uso y habitacion, ts. I y II, trad. esp. La Revista, Madrid, 1928.