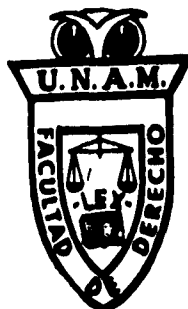


117
28

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO



**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOCIALES
EN TORNO AL USUFRUCTO**

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA
HECTOR GERARDO IBARRA GAMEZ

ASESOR : LIC. PABLO ROBERTO ALMAZAN ALANIZ

CIUDAD DE MEXICO

FALLA DE ORIGEN

MAYO DE 1995
SERVICIO DE REGISTRO Y NOTARIAS
ESTADUNIDENSES



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA

No. L\42\95

COORDINADOR DE LOS SERVICIOS
ESCOLARES DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .

El pasante de la licenciatura de Derecho **IBARRA GAMEZ HECTOR GERARDO**, solicitó inscripción en este H. Seminario a mi cargo y registró el tema intitulado:

" **ALGUNAS CONSIDERACIONES SOCIALES EN TORNO AL USUFRUCTO** ", designándose como asesor de la tesis al suscrito.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, después de revisarlo considero que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales; por lo que, en mi carácter de Director del Seminario, tengo a bien autorizar su **IMPRESION**, para ser presentado ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional se designe por esta Facultad de Derecho.

Reciba usted un respetuoso saludo y las seguridades de mi mas alta consideración.

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, D.F., a 23 de Mayo de 1995.


LIC. **ROBERTO ACHAZAN GONZALEZ**
DIRECTOR DEL SEMINARIO

FACUL

***A mi padre, Manuel Ibarra Herrera,
de quien aprendí el valor de la honestidad y del trabajo,
con todo mi amor y respeto por siempre.***

***A mi madre, Gilda A. Gámez de Ibarra por su amor infinito,
confianza y comprensión.***

***A mis hermanos, Manuel y Arturo por todos los momentos
que hemos vivido juntos, con mi constante cariño.***

***A Verónica mi amor eterno, con quien aprendí que no existen palabras
para expresar lo que sentimos el uno por el otro.***

***A la Facultad de Derecho, con la promesa
de siempre llevar su nombre en alto.***

***A mis maestros, sin quienes este momento
nunca hubiera llegado, gracias.***

***A mis amigos, por brindarme su apoyo, confianza,
comprensión y cariño incondicionales,
por aquellos momentos que jamás olvidaremos.***

**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOCIALES
EN TORNO AL USUFRUCTO**

	Página
INTRODUCCIÓN	1
I. EL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS	4
A. Teoría clásica o del patrimonio-personalidad	6
B. Teoría moderna o del patrimonio afectación	8
II. DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES	10
A. Teoría clásica	10
B. Teoría monista	13
C. Teoría ecléctica	14
D. Clasificación de los derechos reales	17
III. CONCEPTO DE USUFRUCTO	21
A. Etimológico	21
B. Gramatical	21
C. Jurídico	21
IV. HISTORIA DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO	23
V. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO	30
A. Derecho real	30
B. Temporal	31
C. Por naturaleza vitalicio	31
D. Intuite personae	31

VI. BIENES SUSCEPTIBLES DE USUFRUCTO	33
1. BIENES MUEBLES E INMUEBLES	33
A. Clasificación de los bienes	35
a) Clasificación primaria	35
b) Definición	35
c) Importancia de la clasificación	36
d) Bienes inmuebles	38
e) Inmuebles por naturaleza	39
f) Inmuebles por destino	40
g) Condiciones	42
h) Inmuebles por el objeto al cual se aplican ..	43
i) Bienes muebles	47
j) Bienes corporales e incorporales	48
VII. EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO	50
A. Formas de constitución de usufructo	50
a) Por contrato	50
b) Por Testamento	51
c) Por ley	52
d) Por prescripción	53
e) Por acto unilateral	54
B. Modalidades a que puede sujetarse el usufructo	54
a) Término	55
b) Condición	56
C. Límites a la capacidad de los sujetos activos del usufructo	57
a) Capacidad	57
b) Personas morales	59
D. Derechos y obligaciones del usufructuario	59
a) Derechos	59
b) Obligaciones	66
E. Derechos y obligaciones del nudo propietario	79

F. Formas de terminación del derecho real de usufructo	83
G. Efectos de la extinción del derecho real de usufructo	90
a) Obligaciones del usufructuario	90
H. Usufructos especiales	93
VIII. MARCO JURÍDICO DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO	97
- Articulado del Código Civil para el Distrito Federal referente al usufructo.	97
IX. EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO Y SU TRASCENDENCIA	
SOCIAL	115
CONCLUSIONES	130
BIBLIOGRAFÍA Y LEGISLACIÓN CONSULTADA	136

INTRODUCCIÓN

Desde la antigua civilización romana, el pensamiento humano ha progresado de manera por demás espectacular y se ha enriquecido constantemente, gracias al abundante conocimiento aportado por todas las ramas del saber.

El derecho y la sociología no son una excepción, sin embargo hay figuras jurídicas que han permanecido casi intactas desde sus orígenes, este es el caso del usufructo, derecho real que se ha mantenido como parte integrante constante en el derecho civil y su perseverancia no es por azar, sus beneficios sociales la han conservado hasta nuestros días.

El usufructo como un *ius in re aliena*, es decir, un derecho real sobre cosa ajena implica un sometimiento de los sujetos sociales que intervienen en él. Sometimiento que aunque en ocasiones voluntario, es forzoso una vez creado ese derecho; para unos será ejercer determinada labor sobre la cosa propiedad del prójimo e impedir que ese último ejercite pleno su derecho de propiedad, y para otros será abstenerse de participar en perjuicio del uso o disfrute de la cosa y

garantizar su goce específico. Estas son sólo cuestiones superficiales que se piensan sobre el usufructo y que no toman en cuenta sus bastas virtudes.

Por esta circunstancia, pretendemos por este trabajo, además de hacer un estudio jurídico del usufructo, comprender y explicar su función social.

Esta investigación está conformada por nueve capítulos, encontrando en el primero de ellos lo referente al patrimonio de las personas, en él se estudian básicamente las teorías clásica y moderna.

Un capítulo segundo trata acerca de los derechos reales y personales, y las teorías más relevantes a ese respecto como la clásica, la monista y la ecléctica, además de una clasificación de los derechos reales.

En el capítulo tercero encontraremos la conceptualización del derecho real de usufructo desde el punto de vista etimológico, gramatical y jurídico.

El capítulo cuarto está dedicado a la historia que rodea al usufructo, abarcando desde sus inicios en el derecho romano, hasta nuestros días.

Las características del usufructo están localizadas en el capítulo quinto, para posteriormente, en el capítulo sexto enumerar todos aquellos bienes que pueden constituirse en usufructo.

El capítulo séptimo es la parte medular de todo el trabajo, pues sin este, sería difícil comprender la trascendencia social del derecho real que nos ocupa; principia por sus formas de constitución, modalidades a que puede sujetarse, capacidad, derechos y obligaciones de los sujetos que intervienen en él; formas de terminación, sus efectos, concluyendo con los usufructos especiales que existen.

El marco jurídico se describe en el capítulo octavo, con el articulado vigente de las normas que lo regulan. Y por último, en el capítulo noveno hacemos una reflexión de la trascendencia en la sociedad de este derecho real, que hasta hoy perdura.

I. EL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS

La palabra patrimonio encuentra sus raíces etimológicas en la palabra de origen latín "*patrimonium*", la cual se refiere de primer momento a los bienes propiedad del hijo que han sido heredados por su padre y abuelos. Por otra parte el patrimonio visto desde un punto de vista jurídico implica el conjunto de bienes y obligaciones, apreciables en dinero, que una persona tiene en su haber, es decir todo aquello que pueda traducirse en un valor pecuniario.

El patrimonio consta de dos elementos, el activo y el pasivo. El activo se conforma de todos los bienes y derechos mientras que al pasivo lo conforman las cargas, que están compuestas por las obligaciones *propter rem*, es decir, que existen a propósito de la cosa, los deberes personales y obligaciones (desde el punto de vista de los deudores) que puedan ser traducidas en dinero. Por lo que respecta a los bienes y derechos que conforman el activo, éstos siempre se traducirán en derechos reales (desde el punto de vista de los acreedores), o personales. El patrimonio se puede especificar de la cantidad en dinero que resulte de la diferencia entre el activo y el pasivo. Cuando el activo es mayor que el pasivo resulta la existencia de un haber patrimonial o

superávit, produciéndose un déficit o déficit patrimonial cuando el pasivo es superior al activo, así se puede establecer que en el primer caso se hable de solvencia económica mientras que en el segundo caso nos encontramos con la insolvencia.

Por lo tanto es posible afirmar que el patrimonio constituye una universalidad jurídica, ya que es el conjunto de poderes y deberes extendidos en términos absolutos que se extiende en el tiempo, ya que abarca bienes, derechos, obligaciones, cargas presentes o futuras, y en el espacio porque comprende todo lo susceptible de valoración pecuniaria.

Cabe señalar que el patrimonio de una persona constituye una prenda tácita del acreedor quirografario o acreedor común, o sea, el acreedor no tiene una prenda específica que se supone le otorga el deudor, esto es, si el deudor incumple con la obligación, el acreedor le puede embargar los bienes suficientes para cubrir el monto total de la obligación y pagar la deuda.

Acercas del patrimonio podemos encontrar básicamente dos teorías que lo explican: la teoría clásica o teoría del patrimonio-personalidad y la teoría moderna o del patrimonio de afectación.

A. Teoría clásica o del patrimonio-personalidad.

Ésta tiene su origen en la escuela francesa representada por Aubry y Rau, Baudry Lacantinerie, Josserand entre otros, la cuál considera al patrimonio como un atributo de la personalidad, tal y como es el nombre, el estado civil, el domicilio, etcétera; conceptualizándolo como la potestad jurídica de la cual está investida la persona para adquirir bienes, derechos, y obligaciones; continúa explicando que entre la persona y el patrimonio existe un vínculo permanente y constante agregando que sólo las personas pueden tener un patrimonio ya que solamente las personas son sujetos de derechos y obligaciones. Por otra parte fundamentan su teoría en que la persona tiene necesariamente un patrimonio, ya que el patrimonio no es necesariamente un sinónimo de riqueza, se puede pensar que una persona puede no tener bienes en el presente, pero siempre tendrá la capacidad de obtenerlos en el futuro. Esta teoría nos señala que el patrimonio constituye un conjunto de elementos pasivos y activos valuables en dinero y que crea una universalidad jurídica perteneciente a la persona, además de ser una prenda tácita para el acreedor quirografario.

Asimismo, en esta teoría se indica que una persona solamente puede tener un patrimonio, de lo cual se desprende la universalidad jurídica y la indivisibilidad de la persona a quien se le atribuye. Cabe destacar que el patrimonio es inseparable de la persona pues sólo puede transmitirse por causa de muerte, ya que si se pudiera enajenar el patrimonio en vida, esto significaría que la personalidad podría enajenarse. El patrimonio en estas ideas tiene dos aspectos, uno de orden subjetivo que es la potestad de adquirir bienes en un futuro, y otro de orden objetivo que son los bienes.

La teoría clásica del patrimonio ha sido muy criticada debido a que si el principio de unidad del patrimonio, como dice Francisco Geny "permite explicar por qué los acreedores pueden dirigirse contra un bien cualquiera del deudor y la transmisión universal del difunto es comprensiva de todas las cargas", de la misma manera Geny explica la existencia de patrimonios constituidos en asociaciones o fundaciones que tienen validez jurídica a través del altruismo sin la existencia de una persona de derecho privado.

Rojina Villegas da una crítica razonable acerca de esta teoría, al apuntar que es "artificial y ficticia, despegada de la realidad y vinculada hasta confundirse con la capacidad", con lo dicho se critica inclusive el hecho de que

se haya llegado a confundir que puede existir un patrimonio, sin la persona tener bienes en el presente, pero estando en potencia de adquirirlos.

B. Teoría moderna o del patrimonio afectación.

Por lo que respecta a la teoría del patrimonio afectación, o teoría moderna sobre el patrimonio como la llaman Planiol, Ripert y Picard, ésta nace debido a las críticas intensas que se le hacían a la teoría clásica respecto de la indivisibilidad e inalienabilidad del patrimonio, en consecuencia esta teoría moderna rompe con todo ello y señala que es diferente la noción patrimonio, de la noción de persona. El patrimonio afectación es un conjunto de bienes que se mantienen unidos por una fuerza que los encamina hacia un bien jurídico, en otras palabras, aquel que está afectado a la realización de un fin jurídico económico. Por consiguiente esta teoría considera que una persona puede tener uno o mas patrimonios dependiendo de los fines que tengan; además de que se puede transmitir por actos entre vivos a diferencia de la anterior teoría.

Esta teoría ha sido muy poco aceptada por los legisladores del mundo que prefieren la teoría clásica, y tal es el caso de la legislación mexicana.¹

¹ Si se desea ampliar a fondo las teorías sobre el patrimonio, se recomienda consultar en ROJINA, Rafael, Compendio de Derecho Civil, México, Porrúa, 1989, T. II, p. 7-20.

II. DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES

La distinción de los derechos reales y los personales lo podemos encontrar en la antigua Roma, cuna de nuestro sistema jurídico, en las acciones personales y reales de su derecho procesal, donde por la *actio in rem* se reclamaba por una persona lo que le pertenecía, y por la *actio in personam* se reclamaba de otra persona lo que esa le debía.

La doctrina civil es sumamente discrepante en cuanto a la diferencia entre los derechos reales y los personales, y existen varias teorías que tratan de marcar sus diferencias como expondremos a continuación:

A. Teoría clásica o dualista.

Está conformada por dos corrientes:

-La escuela de la exégesis francesa o teoría clásica, representada por Baudry Lacantinerie y Aubry y Rau, entre los más destacados, quienes afirman que hay una

diferencia radical no sólo en su carácter específico, sino también en sus características esenciales.

Baudry Lacantinerie dice que el derecho real es el que se ejercita sobre una cosa de manera inmediata, debido a que esa nos pertenece total o parcialmente y vale frente a todo el mundo; y lo divide en principales o accesorios, los primeros tienen una existencia propia e independiente de otros, y los segundos dependen de la existencia de uno principal. Los derechos personales los define como derechos de crédito por los que una persona llamada acreedor tiene la facultad de exigir a otra llamada deudor un dar, hacer, o no hacer.

Aubry y Rau explican que el derecho real es un poder jurídico que se ejercita directa e inmediatamente en un bien para su explotación total o parcial y es oponible a terceros. El derecho de crédito o personal es la relación jurídica por la que el acreedor exige al deudor una prestación o abstención patrimonial o moral.

De esta manera podemos establecer claras diferencias entre un derecho personal y uno real en esta teoría como son que en el derecho real se tiene por objeto una cosa, en cambio en el personal el objeto es una prestación o una obligación del deudor. En el derecho real es

oponible frente a todo el mundo y el personal no, pues sólo es oponible frente al deudor.

Ahora bien, de la característica erga omnes se desprende una sanción que puede ser el derecho de persecución que se da cuando una persona por el poder jurídico que le da la titularidad de la posesión del derecho real, puede recuperar la cosa en contra del que la tenga; y el derecho de preferencia que permite al titular disfrutar la cosa en primer lugar frente a los demás, esto se determina por el principio de "primero en tiempo, primero en derecho" dentro de la misma categoría de derecho reales, y la mejor calidad del derecho real le otorga preferencia sobre derechos reales de inferior categoría, aún cuando sean creados con anterioridad.

- La teoría económica o de Bonnacase.- Julián Bonnacase no difiere de los postulados de la teoría clásica, más sin embargo aporta una diferencia fundamental entre los derechos reales y personales que se refiere a la naturaleza económica de éstos. Señala que son dos los fenómenos económicos que podemos encontrar en ellos: la prestación del servicio y la apropiación de la riqueza.

El derecho real constituye apropiación, aprovechamiento y regulación de la riqueza tanto propia como

ajena; surge cuando la ley organiza la apropiación, en cambio el derecho personal constituye la organización jurídica del servicio; se origina cuando la ley organiza la prestación de los servicios.

B. Teoría monista.

Está conformada por dos corrientes:

-Tesis personalista.-

Representada por Demogue, Ortolán y Planiol quienes formulan que tanto el derecho personal como el real tienen naturaleza semejante. Sostienen que en toda relación jurídica siempre hay un sujeto pasivo, uno activo y un objeto; en los derechos personales el sujeto activo lo encontramos en el acreedor, el sujeto pasivo en el deudor, y el objeto es la prestación de dar, hacer o no hacer; en el caso del derecho real también existe un sujeto activo que es el poseedor de la cosa, un objeto que es la cosa misma, y un sujeto pasivo que es el gran sujeto pasivo universal que nace de la oponibilidad frente a terceros. Por lo tanto los derechos reales y los personales no se separan de manera absoluta,

pues son especies del mismo género, los primeros se desenvuelven en los segundos.

-Teoría objetivista.-

La enuncian Gaudemet, Gazin y Jallu, quienes manifiestan que el derecho personal es un derecho real sobre el patrimonio, y lo explican en base a que el derecho de crédito se ha despersonalizado, pues lo que le interesa al acreedor es un patrimonio que responda, y no el deudor como persona, por lo tanto concluyen que el derecho de crédito o personal es un *jus ad rem*, es decir, una facultad sobre los bienes.²

C. Teoría ecléctica.

Se le denomina ecléctica pues acepta las ideas de la tesis personalista y de la escuela de la exégesis, Planiol y Ripert puntualizan que el derecho real es un poder jurídico que una persona ejerce sobre un bien determinado, de forma inmediata y directa para aprovecharlo total o parcialmente, con la característica de ser oponible dicho poder a un sujeto

² Si se desea más información sobre la teoría objetivista, consultar ROJINA, ob. cit. pág. 28-32.

indeterminado que tiene la obligación de no molestar al titular en el ejercicio de su derecho. Tiene dos aspectos, uno interno y otro externo. El interno propala la naturaleza auténtica del derecho real como una variedad de poder jurídico ejercitado por el titular sobre una cosa; el externo manifiesta que hay un sujeto pasivo fijo al que le es oponible el derecho real por la relación jurídica existente.

García Maynez aprueba la teoría de Planiol y define a los derechos reales y personales como sigue:

"Derecho real 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.

Derecho de crédito es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa."³

Por otro lado, Luis Rigaud⁴ establece importantes diferencias entre el derecho personal y el derecho real a las que haremos mención a continuación.

³ GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, México, Porrúa, 1990, pág. 214.

⁴ Citado por Rafael de Pina en su obra *Derecho Civil Mexicano*, Porrúa, México 1980. pág. 59.

1. Desde el punto de vista de sus elementos, el derecho real está conformado por un sujeto activo que es titular del derecho personal, y un objeto que es la cosa; el derecho personal o de crédito integrado por el acreedor o sujeto activo, el deudor o sujeto pasivo y el objeto que es un hecho positivo o una abstención.

2. Desde el punto de vista de ventajas, el derecho real tiene el derecho de perseguir la cosa en manos de cualquier que la tenga y el de excluir a otro del uso y disfrute de la cosa que recae en el derecho real, sólo cuando ese uso y disfrute sea contrario al derecho real establecido; ventajas que no tiene el derecho personal.

3. Desde el punto de vista de la sanción que puede acarrear, el derecho real tiene acciones reales en contra de los poseedores de la cosa; y los derechos personales sólo tienen acción contra el deudor.

4. Desde el punto de vista de su extinción, los derechos reales son perpetuos, y duran tanto como su objeto, es decir la cosa; sin embargo hay excepciones como es el caso del usufructo temporal que veremos mas adelante. El derecho

personal o de crédito es temporal, puesto que se termina con el pago.

Cabe hacer mención que hay criterio expreso del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en relación a la diferencia entre derecho real y derecho personal y dice así: "El derecho real es un derecho absoluto que se tiene contra todos; el derecho personal es relativo y sólo se tiene contra determinadas personas. El propietario de una cosa lo es no sólo con respecto a una persona, sino con respecto a todos los habitantes del país. En sentido contrario, el tenedor de un pagaré sólo es acreedor de las personas que han firmado el documento, su derecho es limitado y relativo a ciertas y determinadas personas. Se dice también que los derechos reales confieren un derecho a la cosa (ad rem) mientras que los personales lo otorgan en la cosa (in rem)."⁵

D. Clasificación de los derechos reales.

Los derechos reales pueden ser de tres clases: de dominio, de goce y de garantía.

⁵ Anales de Jurisprudencia, T. LXXXIII, p. 11.

a) Derechos reales de dominio.- éstos permiten al titular un aprovechamiento total sobre la cosa en que recae el derecho real. Dentro de ellos encontramos a la propiedad, la copropiedad, la posesión, los derechos de autor y la propiedad industrial, éstos dos últimos son un tanto sui-géneris.

La propiedad es el derecho real por excelencia, que permite que su titular obtener todas las ventajas que nos pueda deparar la cosa.

La copropiedad tanto horizontal como vertical, es una modalidad de la propiedad que tienen dos o más personas sobre una cosa o derecho y que se ejerce pro-indiviso.

La posesión la ejerce una persona con un poder de hecho sobre una cosa.

Los derechos de autor y la propiedad industrial se consideran derechos reales pues el titular obtiene el derecho total sobre ellos y es oponible a terceros, sin embargo es sui-géneris por la limitada duración que la ley les marca.

b) Derechos reales de goce.- permiten a su titular un aprovechamiento parcial, pues no se tienen las ventajas del dominio, y pueden ser temporales, permanentes o de duración definida o indefinida; dentro de los primeros tenemos al usufructo materia de esta tesis, al uso, y a la habitación, son temporales en cuanto a su término, y como el término puede ser la muerte del titular se dice que pueden ser vitalicios para la persona. Dentro de los segundos tenemos a las servidumbres legales, y dentro de los terceros las servidumbres voluntarias.

El uso es un derecho real temporal por naturaleza vitalicio e intransmisible, por el que el titular usa cosas ajenas sin alterar su forma ni substancia.

La habitación, al igual que el uso, es un derecho real temporal por naturaleza vitalicio, gratuito e intransmisible, para habitar alguna parte de una casa habitación sin alterar su forma ni substancia.

Las servidumbres legales como su nombre lo indica, son impuestas por la ley en forma de gravamen de un predio a otro, y se constituyen por la necesidad del paso, acueducto o desagüe. En cambio las servidumbres voluntarias surgen por actos jurídicos voluntad de particulares que por tanto pueden ser definidas o indefinidas.

c) Derechos reales de garantía.-

Permiten a su titular un derecho preferente, exclusivo y excluyente a los acreedores quirografarios, oponible a terceros para garantizar el cumplimiento de una obligación. Y pueden ser sobre bienes muebles, donde encontramos a la prenda o a la hipoteca de embarcaciones, y sobre bienes inmuebles, donde se presenta la hipoteca.

La prenda es un derecho real sobre una cosa mueble enajenable que su titular tiene para garantizar el cumplimiento de una obligación y la consecuente preferencia en el pago.

La hipoteca es un derecho real sobre una cosa inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación por parte del poseedor de la cosa.

III. CONCEPTO DE USUFRUCTO

A. Etimológico.

Del latín *usufructus*, *us*, uso; *derecho de usar de la cosa de otro.*⁶

B. Gramatical.

1. Derecho de usar de la cosa ajena y aprovecharse de todos sus frutos sin deteriorarla.

2. Utilidades o provechos que se sacan de cualquier cosa.

C. Jurídico.

El usufructo, en términos amplios, se define como el derecho de disfrutar de las utilidades de una cosa ajena con la obligación de restituir, en su momento oportuno, bien

⁶ GARCÍA DE DIEGO, Vicente. *Diccionario Etimológico Español e Hispánico*. SAETA, Madrid, 1954. pág. 543.

la cosa misma, bien su equivalencia en dinero o alguna otra, según sea consumible o no consumible.

Esta definición comprende, en realidad, dos instituciones jurídicas diferentes, el usufructo y el cuasi-usufructo, este último lo explicaremos más adelante.

IV. HISTORIA DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

En el Derecho Romano el *Corpus Iuris* nos menciona cuatro casos de servidumbres personales: usufructo, uso, habitación y el derecho real de aprovechar animales o esclavos ajenos. El usufructo es el derecho temporal de usar una cosa ajena y de aprovechar los frutos naturales o civiles de ésta, sin alterar la sustancia de la cosa en cuestión. Es una combinación temporal del *ius utendi* y *fruendi*, sin el *ius abutendi*; por tanto, se trata claramente de un desmembramiento de la propiedad, algo que puede decirse de todos los *iura in re aliena*, pero que en este caso, se advierte en seguida por simple comparación del término usufructo con la definición de propiedad como: el *ius utendi, fruendi et abutendi*.

Por otra parte es interesante analizar diferentes juristas y diversos códigos en varios países, por ejemplo, Paulo definía el usufructo diciendo que era "el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas, quedando salva su sustancia", definición acerca de la cual se ha hecho notar que es tan clara por un lado, como imprecisa por otro; pero, en opinión de Puig Brutau esta definición no ha de ser juzgada por lo que pueda tener de inexacta, sino que ha de

IV. HISTORIA DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

En el Derecho Romano el *Corpus Iuris* nos menciona cuatro casos de servidumbres personales: usufructo, uso, habitación y el derecho real de aprovechar animales o esclavos ajenos. El usufructo es el derecho temporal de usar una cosa ajena y de aprovechar los frutos naturales o civiles de ésta, sin alterar la sustancia de la cosa en cuestión. Es una combinación temporal del *ius utendi* y *fruendi*, sin el *ius abutendi*; por tanto, se trata claramente de un desmembramiento de la propiedad, algo que puede decirse de todos los *iura in re aliena*, pero que en este caso, se advierte en seguida por simple comparación del término usufructo con la definición de propiedad como: el *ius utendi, fruendi et abutendi*.

Por otra parte es interesante analizar diferentes juristas y diversos códigos en varios países, por ejemplo, Paulo definía el usufructo diciendo que era "el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas, quedando salva su sustancia", definición acerca de la cual se ha hecho notar que es tan clara por un lado, como imprecisa por otro; pero, en opinión de Puig Brutau esta definición no ha de ser juzgada por lo que pueda tener de inexacta, sino que ha de

ser valorada como eficaz instrumento que sirva para calificar ciertas situaciones jurídicas como si se tratara verdaderamente de usufructos, con el fin de aplicarles, en lo que sean adaptables, las reglas propias de tal concepto; es decir, se trata de un medio para someter a determinado tratamiento jurídico ciertas situaciones en las que se hallan involucrados ciertos intereses que pueden contraponerse en concepto de intereses del propietario y de intereses del usufructuario.

El Código Civil francés define el usufructo en el artículo 578 diciendo que "consiste en el derecho de disfrutar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como si esa fuera de él mismo, pero conservando la substancia de aquella".

El Código Civil español dice (art. 467) que "El usufructo es el derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y substancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa". Para el Código Civil italiano el usufructo es el derecho, limitado en el tiempo, de usar de una cosa y de percibir sus frutos con la diligencia del "hombre medio" y sin alterar el destino económico de ella.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal formula una definición del usufructo (art. 980) cuando dice que "es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos".

Este Código, abandonando la imperfecta fórmula romana del usufructo escribe Castán, que todavía sobrevive el Código Civil español, define este derecho conforme a la orientación científica moderna, si bien la reglamentación del mismo, así como la reglamentación del uso y de la habitación, se acomoda a los principios clásicos.

Examinando esta definición, Rojina Villegas anotó que "el Código Civil vigente ya no incluye en su definición del usufructo el requisito de que no se altere la cosa ni la substancia (de los bienes sobre los que recae), separándose de la doctrina llega a admitir el usufructo de cosas consumibles por el primer uso; es decir, que lo que se llama cuasi-usufructo, lo eleva a la categoría de usufructo y admite que cuando recae sobre cosas que se consumen por el primer uso (los comestibles, los billetes y la moneda, en cuanto que deben ser enajenados para poder ser utilizados) se da la posibilidad de que haya usufructo y, por consiguiente, de que se altere la forma y substancia y que el usufructuario no tenga la obligación de restituir los mismos bienes, sino otros equivalentes. En realidad nuestro Código lo que hace al

autorizar como usufructo el de las cosas consumibles, es confundir el usufructo verdadero y propio con el cuasi-usufructo, lo que no elimina, a nuestro entender, la necesidad de conservar la forma y la substancia de las cosas no consumibles que constituyen el objeto del usufructo verdadero y propio, porque la naturaleza misma de las cosas -consumibles o no- impone diferentes obligaciones en el momento de la extinción de cada uno de estos derechos (usufructo y cuasi-usufructo).

El Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal, ha declarado que "el usufructuario goza de los bienes como el propietario, pero que debe de conservar la substancia de la cosa"⁷ .

Salvar la substancia de la cosa tanto en su materia como en su forma quiere decir, según Valverde, que debe permanecer en cierto modo intacta, sin que pueda ser utilizada de modo tan amplio que pueda transformarla el usufructuario cambiando el destino que le dice el mismo propietario.

Aclara el autor citado, que acerca de la limitación que representa la necesidad de conservar la substancia de la

⁷ Anales de Jurisprudencia, ob. cit. T. XL, pág. 339.

cosa usufructuada no se pueden dar reglas generales, "porque dentro de las facultades que tiene todo usufructuario de aprovecharse y beneficiarse de la cosa, cabe el libre aprovechamiento, por el cual pueden hacerse transformaciones que no alteren la materia y la forma, y por tanto, el cuidado que debe tenerse es que la transformación de las cosas no sea de tal naturaleza que, en cierto modo, implique destrucción o transformación esencial, convirtiendo la cosa en otra distinta, es decir, que sobre la cosa no haga el usufructuario nada que afecte al derecho de disposición de ella, ya que esto corresponde exclusivamente al propietario".

La necesidad de salvar la forma y substancia de la cosa usufructuada debe deducirse no simplemente de la circunstancia de la que el legislador lo haya dispuesto así de manera expresa sino, más bien, de la naturaleza misma de la institución de que se trata. A nuestro entender, atribuir al usufructuario cualquiera otra facultad que no sea del mero goce de la cosa usufructuada -no siendo alguna que sirva para asegurarlo-, equivale a concederle algo que rebasa los límites naturales del mismo usufructo.

No obstante estas consideraciones, cuando se estudia esta cuestión nos encontramos un confusionismo extraordinario que lejos de aclarar el problema dificulta evidentemente su comprensión. Esto es doblemente lamentable,

porque no afecta únicamente al usufructo, sino que también es importante el concepto para la distinción de los bienes en muebles e inmuebles.

La necesidad de conservar la forma y substancia de la cosa es tan importante, según Sánchez Román, que une el cuasi-usufructo, para que se realice el principio de conservar salva la substancia de la cosa "la ley hace la ficción de que así es, mediante la obligación del cuasi-usufructuario de garantizar con una fianza la restitución al término del cuasi-usufructo, de otro tanto de la misma especie y calidad".

Valverde opina que es fundamental en el usufructo la temporabilidad, ésta la hace compatible con la propiedad, o mejor un derecho de propiedad, que esté privado del goce perpetuamente. Un usufructo concedido a perpetuidad aniquila el derecho de propiedad al ponerle fuera del comercio y privarle de todo valor.

El derecho moderno, dice el autor citado, tiende a que las propiedades sean objeto de contratos libres, por lo cual se han abolido las vinculaciones y todo aquello que limitaba la disponibilidad de los bienes y como un usufructo perpetuo es, a su vez una perpetua contradicción y protesta

al libre comercio de las cosas, por lo que es indispensable que el usufructo sea temporal.

La doctrina distingue entre el valor substancial de la cosa usufructuada, que corresponde al propietario (denominado nudo-propietario) y el derecho de aprovechamiento de la misma que pertenece al usufructuario. Puig Brutau con referencia a esta distinción, señalada por Westermann, menciona que esa contraposición de derechos se asumiría conformando derecho reales de cosa ajena y que propietario y usufructuario serían confrontados; pero declara que desde otro punto de vista, más realista que analítico, más fundado en la jurisprudencia de intereses o sociológica que en la de conceptos, ambos titulares se hallan en una estrecha relación que el citado civilista alemán califica de "comunidad de intereses".

V. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

A. Derecho real.

Una persona puede tener el disfrute de una cosa, teniendo otra su propiedad. Este disfrute se manifiesta a veces como un simple derecho de crédito a veces como un derecho real. El usufructo y el uso constituyen derechos reales. La propiedad que se haya desmembrada y el derecho mutilado que el propietario conserva, por hallarse separado del disfrute, se denominan nuda-propiedad.

El Código distingue tres derechos reales de disfrute sobre la cosa ajena: el usufructo, el uso y la habitación. El primero de ellos es el único importante, después de estudiado éste bastan unas cuantas líneas acerca de los dos restantes.

Estos derechos se denominaban en el antiguo derecho "servidumbres personales", calificación heredada del derecho romano; de la expresión "servitutes personarum", se derivó servidumbres personales.

B. Temporal.

El derecho real de usufructo puede ser temporal, es decir, puede estar sujeto a límites de tiempo establecidos en el contrato por el propietario antes de que la cosa sea dada en usufructo.

C. Por naturaleza vitalicio.

El usufructo puede ser vitalicio, ya que éste puede durar el tiempo que la persona que tiene el usufructo viva.

D. No es *intuitu personae*.

No tiene la característica de ser *intuitu personae* pues el usufructuario puede transmitir su derecho sin consentimiento del nudo propietario, por lo tanto no es un derecho real en consideración a las características o atributos individuales de la persona.

Dentro de un sólo usufructo se pueden nombrar a varios usufructuarios de la cosa, ya sea todos al mismo

tiempo, o sucesivamente, es decir, que al terminársele el plazo del usufructo a una persona, ya sea por muerte, si es de carácter vitalicio o por vencimiento del plazo si así está estipulado, otra podrá ser titular del usufructo que la última terminó y así sucesivamente.

VI. BIENES SUSCEPTIBLES DE USUFRUCTO.

1. Bienes muebles e inmuebles.

El usufructo puede establecerse sobre toda clase de bienes, muebles e inmuebles. Por tanto, no se refiere solamente a las cosas corporales; sus aplicaciones tienen el mismo alcance que la propiedad. Así, puede recaer sobre el derecho de autor, sobre un establecimiento de comercio, sobre créditos, sobre valores muebles. Frecuentemente, por ejemplo, sucede que determinadas rentas del Estado, obligaciones por empréstitos municipales, acciones u obligaciones de los ferrocarriles u otras, quedan comprendidas en el usufructo: se les registra a nombre del propietario en cuanto al capital y a nombre del usufructuario en cuanto a sus productos. El usufructo puede, asimismo, gravar un contrato de arrendamiento de fincas rústicas, o el derecho de participar, como comanditario, de los ganancias de una sociedad anónima; también recaer sobre un usufructo. En términos más generales cualquier bien, corporal o incorporal, susceptible de producir una ventaja cualquiera de orden económico, moral o intelectual a su poseedor, puede ser objeto del usufructo. Sin embargo civilistas franceses declaran que no se puede considerar como derecho real al

usufructo de bienes incorporeales. De acuerdo con esto, el usufructo variaría de naturaleza según los bienes a que se refiera.

Esto evidencia, una vez más, la gran similitud de nuestro concepto con el del derecho de propiedad, limitando su aplicación a las cosas corporales; cuando se trata de un bien incorporal no cabe aceptar un derecho de propiedad en el sentido técnico del vocablo, sino solamente derechos intelectuales, los cuales aún cuando producen efectos semejantes a los derechos reales, quedan perfectamente distinguidos de aquellos. Lo que no quiere admitirse en cuanto al derecho de propiedad, se admite, sin embargo, respecto al usufructo, sin contar con la contradicción profunda que ello ocasiona. Cuando se expresa que el usufructo se extiende a todos los bienes incorporeales, equivale a reconocer que pueda existir un derecho real sobre ellos: más aún, ya que el usufructo está considerado como un desmembramiento de la propiedad, es reconocer que la propiedad de un bien incorporal puede ser desmembrada, a pesar de la afirmación anterior de que tales bienes no son susceptibles de propiedad.

Lo cierto es que el derecho del usufructo se adapta a las distintas situaciones en que pueda hallarse, variando su fisonomía según los bienes sobre que recaiga.

A. Clasificación de los bienes.

a) Clasificación Primaria.-

Una primera clasificación dentro de esta categoría de los bienes, es la que los divide en muebles e inmuebles. Esta es, de todas las divisiones, la que tiene mayor importancia en derecho y a la que, por consiguiente, dedicaremos mayor extensión.

b) Definición.-

La distinción en muebles e inmuebles debería partir de la naturaleza de las cosas, de tal suerte que serían muebles aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos, como los animales, *semovientes*, o por efecto de una fuerza exterior. En cambio, los inmuebles serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que les daría dicho carácter. Este es el concepto que se deriva de su constitución física o corporal, pero no ha sido el fundamental, ni lo fue en el antiguo derecho, ni se presenta en la actualidad como base exclusiva para la clasificación. En el antiguo derecho, en realidad, no

fue la fijeza o la movilidad la que permitía esta clasificación.

En el derecho moderno se comprueba que, además de la distinción que se deriva de la naturaleza inerte a los bienes, se admiten categorías de cosas inmuebles por consideraciones ajenas y aun contrarias a la misma naturaleza de ellas, bien sea por disposición de la ley, o tomando en cuenta el destino o afectación de las cosas.

En la actualidad, dado el gran desarrollo de la industria, por la importancia que ha adquirido la riqueza mueble, ha cambiado el criterio del antiguo derecho. El apotegma de que las cosas muebles son viles, ha perdido toda su importancia. Sin embargo, veremos que aún se preocupa el legislador de proteger para los incapaces la riqueza inmueble con ciertas formas que sólo existen en la protección de los bienes muebles preciosos⁸.

c) Importancia de la clasificación.-

⁸ PLANIOL Y RIPERT, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción de José Ma. Cajica, Puebla . t. III, pág. 67.

De todas las clasificaciones que se hacen en el derecho, ésta es la que tiene mayor importancia, porque se manifiesta en los siguientes puntos de vista:

I.- El régimen de los inmuebles es un régimen jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización o fijeza para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es factible tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la Propiedad, que en la actualidad tiene aceptación para ciertos muebles, aquellos que se identifican en forma indubitable por marca y número.

II.- La naturaleza inmueble establece reglas para fijar la competencia de acuerdo con el fuero de ubicación de la cosa. Permite considerar como juez competente para ejercitar acciones reales al del lugar en donde el inmueble se encuentra, figura que proviene del Derecho Romano denominado "*lex rei sitae*". Por otra parte sumándose a principio antes mencionado existe el de "*lex domicilium*": principio jurídico que establece que tratándose de Derecho de personas o de bienes muebles, estos se regirán por la ley del domicilio de la persona o por el del propietario del bien mueble.

III.- También facilita la aplicación de la ley, en los conflictos internacionales o de una confederación de Estados; se aplica el principio de que la ley del lugar del inmueble es la que rige la situación del mismo "*locus regit actum*".

IV.- Asimismo no se puede dejar de analizar el principio jurídico "*mobilia sequuntur personaem*" que significa que los bienes inmuebles siguen a la persona; es decir, que ese tipo de bienes se encuentran siempre bajo la propiedad y la sombra de su dueño sin importar donde se encuentre éste.

V.- En lo referente a la capacidad, el legislador ha establecido una norma especial para la enajenación de los inmuebles distinta de la que se requiere para los muebles: por ejemplo, los menores emancipados tienen capacidad para enajenar muebles, pero no para enajenar inmuebles ni para constituir derechos reales sobre los mismos.

VI.- En cuanto a la forma se hacen constantes distinciones tratándose de muebles y de inmuebles; la principal es de que toda enajenación de inmuebles requiere mayores formalidades que la de muebles.

d) Bienes inmuebles.-

Una vez vista la importancia y las consecuencias que se derivan en el derecho de esta gran clasificación, pasaremos a analizar qué se entiende por bienes inmuebles y cuantas clases existen.

En el derecho moderno los muebles son inmuebles no sólo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican; esto quiere decir que no se toma exclusivamente como criterio, la fijeza o imposibilidad de traslación de la cosa de un lugar a otro, para derivar de ahí el carácter inmueble de un bien. Ese carácter se fija, bien sea por la naturaleza de las cosas, por el destino de las mismas o por el objeto al cual se apliquen. De esta suerte se distinguen tres categorías de inmuebles:

I. Inmuebles por naturaleza.

II. Inmuebles por destino, e

III. Inmuebles por el objeto al cual se aplican.

●) Inmuebles por naturaleza.-

Inmuebles por naturaleza son aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro. Esta primera subdivisión se aplica exclusivamente a los bienes corporales es decir, a las cosas; se incluyen la tierra, los edificios, toda clase de construcciones, o de obras tanto en el suelo como el subsuelo, que implican la fijeza de materiales con permanencia, y que imposibilitan su traslación; los árboles que están adheridos a la tierra y las cosechas o frutos pendientes que no se han separado por cortes regulares; se comprenden también las diferentes partes que vienen a completar un inmueble, por ejemplo, los balcones, las ventanas, las canales, los elevadores de un edificio; todo ese conjunto de partes integrantes del inmueble que, como un todo, quedan adheridas en forma permanente, de tal suerte que no pueden separarse sin destrucción o daño del mismo.

En el artículo 750 de nuestro Código Civil vigente se enumeran los bienes inmuebles y en sus dos primeras fracciones se enuncian los que lo son por naturaleza.

f) Inmuebles por destino.-

Son inmuebles por destino aquellos muebles por su naturaleza pertenecientes al dueño de un inmueble, que por

ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles. Este es uno de los grupos más importantes, que no obedece ya a la naturaleza de las cosas, pues la ley toma en cuenta sólo su carácter accesorio y necesario para la explotación.

"Se llaman inmuebles por destino los objetos que son muebles por su naturaleza, pero que están considerados como inmuebles, a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos. En efecto, conservan su naturaleza mueble; difieren, pues, de los inmuebles, por su naturaleza, en que su inmovilización es meramente jurídica y ficticia, y no material y real"⁹ .

Los inmuebles por destino se subdividen en cuatro clases, tomando en cuenta la naturaleza de explotación del inmueble y la sujeción material del mueble. Existen cuatro principales formas de explotación de los inmuebles: Agrícola, industrial, comercial y civil; de aquí que haya cuatro clases de inmuebles por destino, según que sean accesorios para una explotación agrícola, industrial, comercial o civil. La ley distingue en realidad las dos primeras formas de explotación agrícola e industrial, y con

⁹ PLANIOL, Tratado Elemental de Derecho Civil, Traducción de José Ma. Cajica, Puebla. t.III, pág. 55.

relación a ellas enumera los principales inmuebles por su destino, pero además, en los términos tan amplios del artículo 750, también caben las dos últimas formas que citamos: explotación comercial y civil, para derivar de ahí la existencia de un conjunto de inmuebles.

En los inmuebles por destino simplemente se trata de una ficción, es decir, por disposición de la ley se les da fijeza a cierta clase de muebles que real y positivamente no la tienen; por esta razón los inmuebles por su naturaleza y por incorporación, presentan una constitución de carácter distinto de los inmuebles por destino; en éstos encontramos muebles que sólo por una ficción, tomando en cuenta funciones de utilidad para la explotación del inmueble, se han reputado como tales.

El citado artículo 750, en sus fracciones V a XIII, se comprenden los distintos inmuebles por destino en las cuatro formas de explotación ya mencionadas.

g) Condiciones requeridas para la inmovilidad en los bienes por destino.-

Tomando en cuenta el criterio que ha seguido el legislador al hacer la numeración de inmuebles por destino,

se fijan en la doctrina, como dicen Planiol y Ripert, dos condiciones necesarias: Primera, que pertenezcan al mismo dueño del inmueble; y segunda, que sean necesarios para los fines de la explotación.

En el artículo 750 de nuestro Código vigente, lo mismo en el correspondiente del anterior (art. 684), como en los relativos al proyecto del Código Civil español de García Goyena (art. 344) y de los códigos español y francés, constantemente se indica que estos muebles deben ser destinados por el dueño de la finca; si no, no adquieren la categoría de inmuebles¹⁰.

El segundo requisito consiste en la afectación de ésta clase de bienes al servicio de la explotación de que se trate; deben ser necesarios para la misma, de tal suerte que si se trata de bienes del mismo dueño, pero que son necesarios sólo para el uso personal de éste, no adquieren el carácter de inmuebles.

h) Inmuebles por el objeto al cual se aplican.-

El tercer grupo que hemos establecido en la clasificación de inmuebles, se refiere a los derechos reales

¹⁰ PLANIOL Y RIPERT, ob. cit. págs. 80 y sigs.

constituidos sobre inmuebles. En nuestra legislación esta categoría de inmuebles por el objeto al cual se aplican, sólo se refiere a los derechos reales y no a los personales.

Los derechos reales pueden recaer a la vez sobre muebles o inmuebles, o sólo sobre unos u otros. En estos casos, cuando el derecho real se constituye sobre un inmueble, se reputa inmueble y cuando se constituye sobre un mueble, se considera mueble. El usufructo puede recaer sobre muebles o inmuebles; por tanto, puede reputarse, según el caso, mueble o inmueble. El uso recae sobre inmuebles y muebles; la habitación sólo se constituye sobre inmuebles; lo mismo las servidumbres; la hipoteca es un derecho real accesorio que generalmente recae sobre inmuebles, derecho en que, sobre todo a partir del código vigente, aumentan los casos en que se constituye sobre muebles; la prenda sólo recae en bienes muebles, en tal virtud, siempre tendrá la categoría de mueble.

Al lado de los derechos reales, en la doctrina francesa se hace el análisis de los derechos personales y se distingue según el objeto de la obligación sea dar, hacer o no hacer. En nuestra legislación los derechos personales siempre son bienes muebles; en el derecho francés, cuando tienen por objeto una obligación de dar, se hace la

constituidos sobre inmuebles. En nuestra legislación esta categoría de inmuebles por el objeto al cual se aplican, sólo se refiere a los derechos reales y no a los personales.

Los derechos reales pueden recaer a la vez sobre muebles o inmuebles, o sólo sobre unos u otros. En estos casos, cuando el derecho real se constituye sobre un inmueble, se reputa inmueble y cuando se constituye sobre un mueble, se considera mueble. El usufructo puede recaer sobre muebles o inmuebles; por tanto, puede reputarse, según el caso, mueble o inmueble. El uso recae sobre inmuebles y muebles; la habitación sólo se constituye sobre inmuebles; lo mismo las servidumbres; la hipoteca es un derecho real accesorio que generalmente recae sobre inmuebles, derecho en que, sobre todo a partir del código vigente, aumentan los casos en que se constituye sobre muebles; la prenda sólo recae en bienes muebles, en tal virtud, siempre tendrá la categoría de mueble.

Al lado de los derechos reales, en la doctrina francesa se hace el análisis de los derechos personales y se distingue según el objeto de la obligación sea dar, hacer o no hacer. En nuestra legislación los derechos personales siempre son bienes muebles; en el derecho francés, cuando tienen por objeto una obligación de dar, se hace la

distinción según recaigan sobre un inmueble o un mueble; cuando tienen por objeto la transmisión o concesión del uso de un inmueble, se consideran inmuebles; en cambio, cuando tienen por objeto un mueble, se les reputa muebles¹¹ .

En nuestro derecho tres artículos nos autorizan a concluir que no podemos aceptar esta clasificación. Sólo los derechos reales sobre inmuebles pueden considerarse como inmuebles, y todos los derechos personales, incluso los que tienen por objeto obligaciones de dar sobre inmuebles, se reputan muebles. Esto queda asentado en los artículos siguientes:

Artículo 750: "Son bienes inmuebles:

XII.-"Los derechos reales sobre inmuebles".

Artículo 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".

¹¹ PLANIOL Y RIPERT, ob. cit., págs. 93 y sigs.

Estos artículos deben relacionarse con el 759, que dice:

Artículo 759: "En general, son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles". Finalmente, dentro del grupo de inmuebles por el objeto al que se aplican, se estudian las acciones judiciales para determinar su naturaleza mueble o inmueble.

Conforme a los artículos 754 y 759 todas las acciones que tengan por objeto bienes muebles, se reputan muebles y que todos los bienes que no están incluidos en la enumeración de los inmuebles, serán muebles. Así pues, debemos entender siempre que esta clase de acciones aunque tengan por objeto un mueble o un bien inmueble, serán muebles.

1) Bienes muebles.-

Los muebles se clasifican en el código en dos categorías; la doctrina distingue tres:

I. Muebles por su naturaleza;

II. Muebles por determinación de la ley, y

III. Muebles por anticipación.

En el artículo 753, se definen los muebles por su naturaleza y se dice:

Artículo 753: "Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior". En el mismo Código se consideran muebles por determinación de la ley los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal.

Aunque nuestro Código distingue dos clases de muebles: por naturaleza y por disposición de la ley, es posible hacer una tercera categoría como se admite en la

doctrina: muebles por anticipación, es decir, todos aquellos bienes que están destinados a ser separados de un inmueble, que necesariamente habrán de adquirir en el futuro categoría de muebles, aunque en el presente sean inmuebles; por ejemplo, los frutos, que son considerados como inmuebles por el artículo 750 en su fracción segunda. Gracias a esta distinción, es posible constituir prenda sobre los frutos; en virtud de una ficción se les anticipa el carácter de muebles¹².

"Tratándose de los derechos, el carácter mobiliario es la regla general; el derecho considerado como inmueble es la excepción. Así, pues, se deben considerar como muebles todos los derechos cuya naturaleza inmueble no aparezca claramente"¹³.

j) Bienes corporales e incorporales. -

Dentro de la división que hemos hecho estableciendo dos categorías, primera, la relativa a las cosas y segunda a los bienes en sentido lato, se distinguen los bienes corporales y los incorporales, es decir, cosas por una parte, y derechos por la otra.

¹² PLANIOL, ob. cit., pág. 76.

¹³ PLANIOL, ob. cit., pág. 82.

Esta clasificación que distingue entre bienes corporales e incorporales, viene desde el derecho romano. Los romanos consideraron bienes incorporales tanto a los derechos reales como a los personales; pero la propiedad, la confundieron con la cosa, y sólo se nota la diferencia al tener que expresar la naturaleza de cada derecho indicando la distinción entre el derecho y la cosa. Esta distinción del derecho romano ha pasado a nuestro derecho, que la recoge tanto en la clasificación de los inmuebles como en la de los muebles. En el artículo 750 del Código Civil vigente se mencionan las cosas inmuebles y en un último inciso se habla de los derechos reales sobre inmuebles; tratándose de los muebles, primero se citan las cosas y después los muebles incorporales o derechos en los artículos 750 y 752.

VII. EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

A. Formas de constitución de usufructo.

a) Por contrato.-

La creación de un usufructo mediante contrato puede realizarse de dos modos distintos: por vía de enajenación en cuyo caso el usufructo se establece en provecho de una persona que no tenía anteriormente el disfrute de la cosa, o por vía de retención, en cuyo caso la constitución del usufructo no es más que el resultado indirecto del contrato por el cual el propietario enajena la nuda-propiedad de su cosa, conservando el usufructo.

1. Establecimiento por vía de retención. Solamente los contratos que transmiten la propiedad pueden servir para crear un usufructo por vía de retención. Las mismas donaciones de muebles van frecuentemente acompañadas a un pacto de reserva del usufructo en favor del donante; tales pactos son válidos, debiendo probarlos el donante, de conformidad con el derecho común.

2. Establecimiento por vía de enajenación o constitución directa. Estos mismos contratos pueden servir

para crear el usufructo por vía directa. Los principales son la venta, la permuta y la donación; hay que agregar la partición. La venta es poco práctica, ya que toda venta presume un precio viéndose las partes bastante embarazadas, para apreciar el valor del usufructo, que depende de la vida del usufructuario. Por otra parte, pocos usufructos serían creados por donación, si no existiera una clase especial de donaciones en la que la creación del usufructo ofrece ventajas considerables: son las donaciones entre esposos o entre futuros esposos, que en general se realizan bajo la forma de donaciones mutuas. La importancia de estas donaciones ha quedado disminuida. En cuanto a la partición se ve frecuentemente en los casos de particiones de ascendientes, una reserva del usufructo.

b) Por testamento. -

Es éste uno de los modos usados con más frecuencia; es tan efectivo como la donación entre esposos ¹⁴. Un legado del usufructo garantiza recursos al legatario de por vida sin despejar definitivamente a los herederos naturales. Sin embargo, se puede alcanzar ese mismo resultado por otro

¹⁴ La donación o el legado del usufructo de todos los bienes que el testador dejará su muerte comprende aún el usufructo de los bienes sobre los que solamente tenía en esa fecha la nuda-propiedad.

medio: constituyendo una renta vitalicia. Cada uno de esos sistemas tienen ventajas e inconvenientes.

El testamento permite al testador la creación de un usufructo por dos modos distintos: legando el usufructo y dejando la nuda-propiedad en su sucesión, o bien legando la nuda-propiedad, dejando a sus herederos solamente el usufructo, lo cual corresponde a la distinción, ya referida anteriormente al tratar del establecimiento del usufructo mediante contrato, entre la constitución directa y la constitución por vía de retención.

c) Por ley. -

Esta forma se reconoce para aquellos que ejercen la patria potestad a efecto de que puedan tener la administración y la mitad del usufructo sobre los bienes del que está sometido a ella y que no adquirió por su trabajo.

d) Por prescripción.-

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

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

e) Por acto unilateral.-

Por una declaración unilateral de voluntad también se puede constituir o transmitir el usufructo, ya que el art. 981 se refiere en general a la "voluntad del hombre"¹⁵.

B. Modalidades a que puede sujetarse el usufructo

El usufructo puede constituirse pura y simplemente; es decir, sin sujetarlo a ninguna condición, carga o término.

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

Cuando el usufructo se constituye a favor de varias personas conjuntamente, quiere decir que todas entran a

¹⁵ ROJINA VILLEGAS, ob. cit., t. II págs. 121 y 122.

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

a) Término.-

Las modalidades en sentido estricto que pueden afectar los derechos y las obligaciones, son los términos y las condiciones.

El término es un acontecimiento futuro de realización siempre cierta que suspende los efectos de un acto jurídico, de un derecho o de una obligación, o extingue esos efectos. En el primer caso se llama término suspensivo y, en el segundo, término extintivo.

Por consiguiente, el término suspensivo es un acontecimiento futuro de realización cierta que suspende los efectos de un acto jurídico, de un derecho o de una obligación. En cambio, el término extintivo es un acontecimiento futuro de realización cierta que extingue los efectos de un acto jurídico, de un derecho o de una obligación.

Se entiende por acontecimiento futuro de realización cierta el que necesariamente habrá de ocurrir, aún cuando se ignore el día en que tal hecho sucederá. Puede conocerse con exactitud la fecha de realización del término o ignorarse. Para el segundo caso los romanos emplearon la denominación de "término incierto".

b). Condición.

Existen dos clases de condiciones: las suspensivas y las resolutorias. Estas condiciones pueden afectar a los actos jurídicos en general, a los derechos o a las obligaciones. Por tanto debe definirse la condición relacionándola con el acto, con el derecho y con la obligación en los siguientes términos: la condición es un acontecimiento futuro de realización incierta que suspende el nacimiento de un acto jurídico, de un derecho o de una obligación, o bien, que los extingue. En el primer caso se llama suspensiva, en el segundo, resolutoria. Por consiguiente, la condición será suspensiva, cuando tratándose de un acontecimiento futuro e incierto, suspende el nacimiento del acto jurídico, del derecho o de la obligación. Como éstos dependen de un acontecimiento futuro que podrá realizarse o no, y este acontecimiento es esencial a la vida del acto, del derecho o de la obligación,

entretanto no se cumpla, no podremos decir que el acto jurídico existe, que el derecho ha nacido, o que la obligación se ha constituido. Hay sólo una expectativa de acto, de derecho o de obligación.

En cambio, en la condición resolutoria el acto, el derecho o la obligación nacen, surten sus efectos como si fueran puros y simples, pero su vida misma depende de que un acontecimiento futuro e incierto se realice. Si este acontecimiento se realiza, se destruye el acto, el derecho o la obligación. Podemos, por consiguiente, definir la condición resolutoria diciendo: que es un acontecimiento futuro e incierto de cuya realización depende la extinción de un acto jurídico, de un derecho o de una obligación.

C. Límites a la Capacidad de los Sujetos Activos del Usufructo.

a) Capacidad.-

Para que una persona moral pueda adquirir el derecho real de usufructo, necesita tener capacidad para adquirir o disfrutar bienes raíces, cuando este derecho recaer sobre inmuebles. La Constitución en su artículo 27 fija diversas incapacidades tanto para la adquisición del

dominio como para la adquisición de derechos reales sobre inmuebles; una incapacidad se decreta para todo género de sociedades extranjeras, que no pueden adquirir inmuebles dentro del territorio nacional; una segunda incapacidad absoluta se crea también para los extranjeros en la zona prohibida. Esta incapacidad consiste en negarles aptitud para adquirir el dominio directo de tierras y aguas en una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas. Esta prohibición es absoluta; en cambio, existe una prohibición relativa para los inmuebles comprendidos fuera de esta zona en el territorio nacional, que pueden ser adquiridos mediante permiso o autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, después de que el extranjero renuncie, por lo que toca a ese bien, a su nacionalidad y a la protección de su gobierno.

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

del usufructo en favor de una de estas sociedades por acciones.

b) Personas morales.-

El usufructo a favor de una persona física dura el tiempo que ésta viva, es decir, es por naturaleza vitalicio, a no ser que se haya fijado en el título constitutivo, un término inferior.

Tratándose de personas morales se fija por nuestra ley un término máximo de duración de veinte años y si la persona jurídica se extingue antes de ese término, el usufructo también se extinguirá¹⁶.

D. Derechos y obligaciones del usufructuario.

a) Derechos.-

Los derechos que posee el usufructuario al tener este derecho real son los que a continuación se exponen.

-Acciones reales, personales y posesorias.

¹⁶ CASTÁN, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Reus, Madrid, 1974, t. II, págs. 230 y 231.

Las acciones reales y personales son concedidas al usufructuario para entrar en posesión de los bienes. La primera existe en todos los casos, la segunda sólo en algunos.

Como titular que es de un derecho real, el usufructuario dispone de una acción real para procurar que se le entreguen las cosas sujetas a su derecho por cualquier persona que las posea, sean el constituyente del derecho, sus herederos o un tercero. Esta acción que es, en cuanto al usufructo, lo que la reivindicación para la propiedad, se denomina acción confesoria del usufructo.

Siempre que el derecho del usufructuario se haya constituido mediante contrato o testamento, dispone, además, de una acción personal para obtener dicha entrega, contra el constituyente o sus herederos.

-Uso y disfrute de la cosa.

El derecho de uso es el que consiste en servirse materialmente de la cosa para el placer o el provecho personal de acuerdo con la naturaleza de la cosa misma. El uso que corresponde al usufructuario tiene la misma extensión

que el del propietario. Así, "disfruta de los derechos de servidumbre, de paso y generalmente, de cuantos derechos el propietario puede disfrutar, disfrutándolos al igual que el propietario mismo".

La caza y la pesca se consideran como parte del uso que un propietario puede hacer de su inmueble. El usufructuario de un bien rústico tiene el derecho de cazar y pescar en el mismo ¹⁷. La única excepción que pudiera darse consistente en el caso en que el usufructo se enfrentara con un contrato anterior de arrendamiento de caza. El derecho del beneficiario de este arrendamiento habría de ser respetado, como el de todo otro arrendatario, pero el precio corresponde al usufructuario por todo el tiempo que dure el usufructo. El derecho del usufructuario se extiende a cuantos accesorios dependan de la cosa al tiempo en que se establece el usufructo. Su derecho también se extiende "a los aumentos del objeto usufructuado causados por el aluvión". Pero, dado el silencio del Código Civil parece imposible admitir la misma solución en caso de un usufructuario de finca aledaña a una corriente de agua, en cuanto a las islas e islotes formados en dicha corriente ni en cuanto a la porción

¹⁷ Potiers les denegaba antiguamente el derecho de caza, pero se basaba en un motivo que ha desaparecido ya, o sea, el carácter señorial que tenía tal derecho en el antiguo régimen.

de tierra incorporada a la finca por las grandes avenidas (art. 908).

El derecho de uso concedido al usufructuario, solamente permite emplear la cosa, servirse de ella; no puede destruirla, consumirla; no tiene el *ius abutendi*. Por ello el Código Civil dispone, en su definición del usufructo, que el usufructuario tiene el derecho de gozar de la cosa "con la obligación de conservar su substancia"¹⁰. Como consecuencia de esa limitación del derecho del usufructuario, no puede constituirse sobre las cosas consumibles más que un cuasi-usufructo.

- Percibir todos los frutos naturales, industriales o civiles.

El derecho a los frutos es la principal facultad que tiene el usufructuario: por ella se caracteriza y se distingue del usuario. Frecuentemente el usufructuario se limita a percibir los frutos sin tener la posesión material de la cosa, la cual se halla en poder de un arrendatario.

¹⁰ Artículo 576 del Código Civil Francés.

Ya dejamos definidos los frutos: son los productos que las cosas pueden dar a intervalos regulares, sin disminuir su propia sustancia. Esta definición, según la cual la periodicidad y la conservación de la sustancia son los elementos constitutivos de la noción de frutos, es exacta si bien insuficiente ya que solamente concierne a los frutos naturales.

Pero existen frutos que deben su condición de tales, a la voluntad del hombre. Como dijo Labbé: "el carácter esencial de los frutos es que constituyan una renta para el hombre, un recurso periódicamente renovado, un medio de satisfacción para las necesidades propias de la existencia humana, por lo cual siempre que el hombre combina los medios de que dispone de modo tal que le produzcan una renta, concede el carácter de frutos a los emolumentos periódicos que se procura". La ley nos ofrece distintos ejemplos de ello:

I. Rentas vitalicias.-

En nuestro antiguo derecho se disponía que el usufructuario de una renta vitalicia no tenía el derecho de percibir los plazos vencidos y no pagados ni de consumirlos totalmente. De ello resultaban dificultades que el Código Civil Francés eliminó al disponer que los plazos vencidos y no pagados de las rentas vitalicias han de considerarse, en su totalidad, como rentas y que el usufructuario tiene el derecho de percibir las totalmente sin quedar obligado a restitución de ninguna especie¹⁹.

II. Árboles de los oquedales.-

La madera obtenida de tales árboles se considera como frutos, atribuyéndose al usufructuario, cuando el oquedal fuera destinado regularmente a la tala con anterioridad a la constitución del usufructo²⁰.

¹⁹ Artículo 568 ob. cit.

²⁰ Artículo 996 del Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1992.

III. Productos de las minas, gangas y canteras. -

Asimismo las riquezas minerales del suelo se convierten en frutos cuando, mediante la voluntad del hombre, su explotación se organiza de conformidad con las leyes, al iniciarse el usufructo²¹. Estos diversos productos, rentas vencidas y no pagadas, árboles de los oquedales, riquezas minerales, no ostentan, por sí mismos, la condición de frutos, ya sea porque les falte la periodicidad, ya porque al percibirlos se agote la sustancia de la cosa. Pero, mediante la voluntad del propietario que organizó su explotación, se transforman en una fuente regular de renta revistiendo, desde ese instante, la condición de frutos.

Inversamente, "el hombre puede convertir los frutos en capital, las rentas que ahorra, los frutos que exceden las necesidades periódicas de su existencia, frutos cuya suma total, por el empleo que les da, se convierten generalmente en productos de rentas. La capitalización hace desaparecer la condición de frutos". La jurisprudencia aplica estas ideas frecuentemente a las ganancias de un establecimiento comercial o a las de una sociedad.

²¹ Artículo 1001 ob. cit.

Por consecuencia, la noción de frutos depende, al propio tiempo, de la condición intrínseca de los productos de la cosa y del destino dado a la cosa por el propietario.

b) Obligaciones-

Estudiados los derechos que corresponden al usufructuario, debemos estudiar sus obligaciones, dividiendo éstas en dos puntos; uno relativo a las que debe cumplir antes de comenzar el usufructo y otras que tiene durante el disfrute o ejercicio del derecho de usufructo.

-Antes de entrar en disfrute de la cosa.

La primera obligación que tiene que cumplir el usufructuario antes de entrar en el goce de los bienes es el de hacer inventario de todos ellos.

I. Formular inventario.-

La operación del inventario es indispensable a toda clase de usufructos, sean éstos legales o voluntarios, pues tanto interesa al usufructuario como al nuevo propietario. El

inventario, que ha de consistir en la descripción detallada de los bienes, ha de hacerse tasando los muebles y describiendo los inmuebles, debiendo citarse al formar el inventario al propietario o a su legítimo representante.

El propietario puede asistir o no a la formación del inventario, pero el usufructuario cumple con citarle.

II. Otorgar fianza como garantía del uso de la cosa.-

La segunda obligación que se impone al usufructuario es la de presentar fianza, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a esta sección. Esta obligación impuesta al usufructuario no es aplicable al deudor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, ni tampoco a los padres usufructuarios de los bienes de sus hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto a la cuota hereditaria, sino en el caso de que los padres o el cónyuge contrajeran segundo matrimonio.

La dificultad que aquí sugiere el artículo es la del alcance y extensión de la fianza es decir, si el obligado a dar fianza le basta con prestar la personal,

pignoraticia o hipotecaria, que son las tres formas de afianzar, o por el contrario, sin con la frase da fianza quiere significar el código garantía real para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que tiene el usufructuario. La opinión generalmente admitida por la doctrina científica era la de que el usufructuario cumplía con prestar la fianza en cualquiera de las tres formas legales, y por tanto que le bastaba presentar un fiador de responsabilidad para dar por cumplida la obligación de afianzar.

Pero es lo cierto que aunque no expresamente determinado por la jurisprudencia, se infería de algunos fallos que la fianza debía ser real y no personal, y aún hipotecaria en algún caso. Aumenta más la confusión respecto al alcance y extensión de la fianza del usufructuario lo dispuesto por la nueva ley hipotecaria, que establece una hipoteca legal en algún usufructo constituido por la ley.

En efecto, la ley hipotecaria vigente preceptúa que se establece hipoteca legal en favor de los hijos por los bienes que les pertenecen, mientras están en la patria potestad del padre o de la madre en el caso de que, éstos contrajeran segundo matrimonio.

Puesto en relación este artículo de la ley hipotecaria, se observa la siguiente:

1. Que la ley hipotecaria ha ampliado el sentido dado al concepto de fianza por el código, puesto que éste exige fianza a los padres usufructuarios de los bienes de los hijos cuando contrajeran segundo matrimonio, y la ley hipotecaria no se contenta con la fianza, sino que ordena la constitución de una hipoteca legal.

2. Se observa también que exigiendo el código fianza al cónyuge superviviente respecto a su cuota hereditaria cuando contrae segundas nupcias, la ley hipotecaria en este caso no establece hipoteca legal, incurriendo con ello en una inconsecuencia, tanto más lamentable cuanto que la hipotecaria de ultramar que ha servido de precedente a la ley vigente en la península, preceptúa la constitución de hipoteca.

De esto deducimos que existe un estado de verdadera confusión en nuestro derecho. En primer lugar si se trata del usufructo de los padres sobre los bienes de los hijos y aquellos contraen segundo matrimonio, la fianza que exige el código civil debe entenderse como una hipoteca legal, puesto que la ley hipotecaria así lo manda. En segundo lugar, si se

trata de otros usufructos legales como el del cónyuge sobreviviente que pase a segundas nupcias, y aunque no sean legales, en los demás usufructos en que el código impone la obligación de afianzar, como quiera que la fianza no es la hipoteca, ni pueden confundirse ambos conceptos, creemos nosotros que sería interpretar falsamente el código si se exigiera fianza hipotecaria cuando el código manda constituir fianza al usufructuario.

Más tampoco creemos que le baste al usufructuario con prestar una fianza personal, porque del espíritu de la jurisprudencia antes citada se desprende que la fianza debe ser real, y además, porque el código no dice que debe dar fiador sino prestar fianza, y a mi entender, la ley parece referirse a la fianza de garantía real. Se observa además, que cuando el código obliga a dar fianza, tal cual sucede en la tutela, admite la fianza personal, sí, pero en defecto de la hipotecaria o pignoratícia, de lo cual deducimos, interpretando por analogía, que la obligación de afianzar que impone al usufructuario se cumplirá por parte de éste con fianza hipotecaria en el caso previsto de la misma ley hipotecaria; en todos los demás puede afianzar con fianza pignoratícia, y solamente cuando ni una ni otra fuera posible constituirla, podría darse fianza personal.

Aunque nada dice el código respecto a su cuantía, es natural que la fianza guarde proporción con la cosa usufructuada, por lo mismo que la fianza es dada para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que tiene el usufructuario, pues como decía la ley de Partida "debe dar recado que la cosa en que ha el usufructo no se pierda ni se empeore por su culpa, ley cuya doctrina está sancionada por el código civil, según lo afirma el Tribunal Supremo, por cuya razón la obligación de prestar fianza es inexcusable."

Dispone el código civil que el usufructuario, cualquiera que sea el título del usufructo, podrá ser dispensado de la obligación de hacer inventario o de prestar fianza, cuando de ello no resultare perjuicio a nadie.

Si la obligación de afianzar y de hacer inventario se imponen para garantía del propietario, si éste le dispensa de la obligación o en el título de constitución se releva al usufructuario del cumplimiento de tales deberes o se trata de usufructos que por su naturaleza no puede el usufructuario causar perjuicio, como sucedería en el usufructo sobre una renta o pensión periódica, no hay inconveniente en admitir como buena la doctrina del código, y aún más, creemos que si pedida la exención o dispensa de los deberes de hacer inventario y prestar fianza, es negada por el propietario arbitrariamente, no vemos inconveniente alguno

en que el usufructuario acuda a la autoridad judicial con dicha petición, en vista de lo ordenado en este precepto por el código.

- Efectos que produce la fianza.

Debe anotarse como regla interesante respecto a esta cuestión, que el usufructuario, preste o no fianza a que está obligado, conserva el derecho a los frutos e intereses del usufructo, mas si no la presta, no entrará en posesión de los bienes que constituyen el usufructo, y si la presta tendrá derecho a todos los productos desde el día en que conforme al título constitutivo del usufructo debió comenzar a percibirlos, siendo indiferente el tiempo invertido en la formación de inventario y prestación de la fianza, pues el usufructuario adquiere el derecho desde el día que, conforme al título de constitución del usufructo, comenzó éste.

No prestando el usufructuario la fianza en los casos en que deba darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de créditos nominativos o al portador, se conviertan en inscripciones o se depositen en un establecimiento público, y que en las

capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores de los productos de los bienes puestos en administración, pertenecen al usufructuario. También podrá el propietario si lo prefiere, mientras el usufructuario no presenta fianza o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo en calidad de administrador y con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que por dicha administración se convenga o judicialmente se señale. Todas estas facultades concedidas al propietario para que ,éste no pueda ser perjudicado por el usufructuario que no presta la fianza resultan muy rigurosas, y por eso el mismo código tiende a disminuir tal rigor, consignando una importante excepción en el artículo siguiente al ordenar: "Si el usufructuario que no haya prestado fianza reclamare bajo caución juratoria, la entrega de los muebles necesarios para su uso, y que se le asigne habitación para él y su familia en una casa comprendida en el usufructo, podrá el juez acceder a esta petición, consultadas las circunstancias del caso, y lo mismo se entenderá respecto de los instrumentos, herramientas y demás bienes muebles necesarios para la industria a que se dedique".

Consigna también el código en este artículo una disposición última, cuyo propósito es muy laudable, ya que se da en beneficio del arte, a fin de que puedan conservarse objetos de valor artístico en poder del propietario, y así dice: que en el caso del artículo anterior, si no quisiese el propietario que se vendan algunos muebles por su mérito artístico o porque tengan un precio de afección, podrá exigir que se le entreguen, afianzando el abono del interés legal del valor en tasación y que este interés les perciba el usufructuario.

- Durante el usufructo.

Las obligaciones del usufructuario durante el usufructo las estudiaremos formando distintos grupos, siguiendo la clasificación hecha por un docto maestro ²² .

²² SÁNCHEZ, Felipe. Estudios de Derecho Civil, Est. Tipográfico Sucesores de Rivaseneyra, España. 1900. t. III pág. 583 y siguientes.

I. Obligaciones relativas a la conservación de la cosa.

La primera obligación que tiene el usufructuario en este respecto, es la de cuidar las cosas dadas en usufructo.

Este precepto es concordante con otros expuestos por el mismo código civil en otros lugares, y se desprende de su contenido que el usufructuario no responde del caso fortuito, ni de la fuerza mayor, sino de la culpa leve.

Aunque lo más probable es que esta responsabilidad nacida de culpa o negligencia se exija al terminar el usufructo, creemos con el docto Sánchez Román, que podrán reclamarse tales responsabilidades durante el usufructo, una vez que el propietario conozca el hecho de la falta de cuidado por parte del usufructuario, pues lo dispuesto en el artículo 1010 del código, del que nos ocuparemos más adelante no impide el ejercicio de la acción de responsabilidad por culpa, antes al contrario, tal reclamación es concordante con el espíritu del código.

II. Conservarla y usarla de la manera convenida.

La segunda obligación que tiene el usufructuario es que si enajenase o diese en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya²³ .

Nada le importa legalmente al propietario que enajene o arriende de su derecho el usufructuario, pues ,éste responde de la gestión y diligencia del tercero, y él presta por consiguiente la responsabilidad, si es que existe.

III. Notificar al nudo propietario cualquier usurpación de la cosa.

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

²³ Artículo 1012 del Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1992.

IV. Responder de las cargas usufructuarias.

El usufructuario debe de responder por todas las cargas que se le hayan impuesto al bien durante el usufructo.

-Obligaciones del usufructuario al terminar el usufructo.

Terminado el usufructo se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención, que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos que deban ser reintegrados²⁴, cuya obligación impuesta al usufructuario es el antecedente preciso y necesario para que se verifique la consolidación del usufructo y la mera propiedad.

Dentro del epígrafe contenido del usufructo, hay que indicar los derechos y obligaciones del mero propietario. En cuanto a los derechos no es necesario hacerlos objeto de enumeración especial, puesto que son los recíprocos de las obligaciones que corresponden al usufructuario y, en cuanto a las obligaciones unas son recíprocas de los derechos que el

²⁴ Artículo 1048 ob. cit.

usufructuario tiene en el usufructo, y otras, aunque ya indicadas, no están de más recordarlas.

A éste le incumbe hacer las reparaciones extraordinarias en las cosas, estando el usufructuario obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas **25** .

Tiene obligación además de pagar las contribuciones que se impongan directamente sobre el capital, ya que las mismas corresponde al usufructuario satisfacerlas **26** .

Y por último, otra obligación y responsabilidad del propietario es la evicción y saneamiento cuando el usufructo se hubiere constituido por título oneroso, y aunque a si no fuera, o en todo caso, cualquiera que sea el origen del usufructo, la de responder al usufructuario de lo que pierda por el embargo o renta judicial de la finca usufructuada, para el pago de deudas que la misma garantizare con hipoteca, según lo previene el art. 509 del Código Civil.

25 Artículos 1022 y 1023ob.cit.

26 Artículos 1030 y 1035ob.cit.

E. Derechos y obligaciones del nudo propietario.

Precisaremos la situación del nudo propietario y las obligaciones que por virtud del usufructo se le imponen. El *ius abutendi*, que corresponde al propietario, no se afecta por virtud del usufructo. Por consiguiente, el dueño puede ejecutar los actos de dominio, tales como vender, hipotecar, constituir servidumbres; pero todos estos actos de dominio no pueden perjudicar los derechos del usufructuario; si se ejecuta una venta, el comprador no entrará en posesión de la cosa sino al extinguirse el usufructo y bajo esa condición debe adquirir. En cuanto al *ius abutendi* y con la explicación anterior, no existe limitación por parte del dueño de la cosa, pero en cuanto al *ius utendi* y al *ius fruendi*, que por virtud del usufructo se transmiten al usufructuario, encontramos una serie de restricciones al dominio y de obligaciones impuestas al propietario, que tienen por origen un gravamen real impuesto sobre la cosa y que, por consiguiente, pesan sobre la propiedad, sobre la cosa misma, a pesar de que haya una transmisión del dominio. Esto demuestra que no son obligaciones personales del dueño en su carácter de contratante (cuando el usufructo se constituye por contrato), sino que son obligaciones reales que gravan la cosa a pesar

de que cambie la persona misma del propietario. Supongamos, cuando se vende la cosa dada en usufructo, es el nuevo propietario el que responde de todas esas cargas reales que vamos a estudiar. En esto difiere la situación que guarda el nudo propietario como responsable de obligaciones reales, de la que guardaría un arrendador, un comodante por virtud de las obligaciones personales nacidas del contrato de arrendamiento o de comodato. Las obligaciones reales que gravan la propiedad y que, por consiguiente, se imponen a todo dueño, cualquiera que sea, son las siguientes:

a) Entrega de la cosa.-

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

b) Conservar la cosa según su destino, si fuere oneroso.

Conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido, obligación que hemos visto sólo se impone al propietario cuando el usufructo es a título oneroso; si es a

título gratuito, la obligación de conservar, reparando la cosa, corresponde al usufructuario.

c) Abstenerse de intervenir en perjuicio del uso o disfrute de la cosa.-

No intervenir ni en alguna forma embarazar o perjudicar el uso o disfrute de la cosa; obligación de no hacer que corresponde al propietario y que simplemente consiste en abstenerse de ejecutar actos que en alguna forma puedan impedir el ejercicio normal del derecho de usufructo. Esta obligación de no intervenir, de no hacer, tiene como excepción la de ejecutar las reparaciones necesarias en el usufructo a título oneroso y el gratuito, si voluntariamente el dueño quiere ejecutarlas. Cuando interviene el dueño para reparar la cosa, el usufructuario no puede protestar por la perturbación que naturalmente tenga que sufrir, ni tiene derecho tampoco a exigir una indemnización por el tiempo que no use la cosa o que permanezca improductiva.

d) Garantizar al usufructuario el goce pacífico de la cosa.-

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

e) Responder por vicios ocultos de la cosa.-

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

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

F. Formas de terminación del derecho real de usufructo.

a) Por muerte del usufructuario.-

La muerte del usufructuario es la terminación natural del usufructo, cuya característica esencial es ser vitalicio. Este desmembramiento de la propiedad puede ser útil en determinadas circunstancias, pero crea un estado de cosas perjudicial por sí mismo, y la ley no quiere que esto continúe así. Encontramos por tanto en esto un interés general y toda cláusula tendiente a prolongar el usufructo más allá de la vida del usufructuario es nula.

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

b) Por vencimiento del plazo.-

La segunda causa de extinción consiste en el vencimiento del plazo prefijado para la duración del usufructo. Puede señalarse un plazo para la duración del usufructo, pero este plazo se entiende siempre en el sentido de que si el usufructuario muere antes de que se cumpla, se extinguirá el usufructo²⁷.

c) Por cumplimiento de la condición resolutoria.-

Por condición se entiende un acontecimiento futuro de realización incierta; pueden ser de dos clases: suspensivas o resolutorias; la condición suspensiva impide el nacimiento del derecho hasta que se realiza y la resolutoria lo extingue²⁸.

²⁷ PLANIOL, ob. cit., págs. 463 y 464.

²⁸ CASTÁN, ob. cit., t. II, pág. 249.

d) Por consolidación.-

Los romanos llamaban "*consolidatio*" a la adquisición de la propiedad por parte del usufructuario. La consolidación extingue el usufructo ya que nadie puede tener servidumbre alguna sobre su propiedad; "*nemini res sua servit*". El antiguo usufructuario tiene en lo consiguiente un derecho de disfrute inextinguible y transmisible, si bien este derecho ya le corresponde como propietario que es, y no como usufructuario. Esta forma se presenta cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad; naturalmente que debe extinguirse el usufructo, ya que se convierte en propietario y no puede operarse el desmembramiento que supone el usufructo y que requiere necesariamente de dos personas, una con el *ius abutendi* y la otra con el *ius fruendi*.

e) Por prescripción extintiva.

En el caso del usufructo, si el titular no usa, no disfruta de la cosa, la abandona, está renunciando tácitamente a su derecho. La prescripción se funda en éste caso en el abandono, en que no se ejerza durante cierto tiempo el derecho de usufructo. Además, ese abandono debe ser

continuo, si no, se interrumpe la prescripción. El usufructuario al cabo de diez años de no haber usado su derecho en forma continua y total, lo perderá. El plazo de diez años se fija en virtud de que para los casos no especificados, el término máximo de prescripción negativa, en nuestro Código vigente, es de diez años, en el anterior era de veinte, y éste es un caso no especificado.

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

f) Por renuncia.

El usufructuario puede renunciar a su derecho de distintas maneras. La renuncia puede ser unilateral, en cuyo caso hallamos un simple abandono por su parte, sin convenio alguno con el propietario. La renuncia unilateral no está sujeta a ninguna formalidad especial; el usufructuario

puede, si así lo desea, celebrar el acto notarialmente para comprobar su intención, pero ello no es necesario. La renuncia también puede ser tácita, eliminando las demás circunstancias, pero la simple participación del usufructuario en la venta de la cosa gravada por el usufructo no equivale por sí sola a la renuncia; ésta debe resultar de modo cierto de los hechos y circunstancias que concurren en la venta. La renuncia unilateral es irrevocable, independientemente de toda aceptación por parte del nudo propietario.

La renuncia puede también hacerse mediante pacto con el propietario. Si el usufructuario se hace pagar por la renuncia, sea en dinero, sea estipulando una compensación de cualquier forma, la renuncia, podrá ser a título oneroso, no está sujeta a ninguna formalidad especial. Si la renuncia se hace como transacción, en caso de litigio iniciado o inminente, las condiciones prescritas para las transacciones deben cumplirse. En fin, cuando el usufructuario renuncie a su derecho gratuitamente, sin pedir compensación alguna, el acto equivale a una donación, pero no se halla sujeto a las formalidades especiales de las donaciones entre vivos, ya que la renuncia tiene formas y efectos propios. La dispensa de las formas particulares de las donaciones se halla fuera de toda duda, comparándola con la remisión de deuda que no se

halla sujeta a esas formas ni aún cuando se hace gratuitamente.

Cuando el usufructo grava un inmueble, la renuncia no es oponible a los terceros, que han adquirido del usufructuario mismo; de esta forma conservan los derechos sobre ese usufructo, sino desde la transcripción del acto de la renuncia o desde la sentencia.

La renuncia del usufructuario, realizada en fraude de los derechos de sus acreedores puede ser anulada a petición de los defraudados.

g) Por pérdida de la cosa.

Cuando el bien sujeto al usufructo se pierde, el usufructo se extingue por carecer de objeto. Se entiende por pérdida de la cosa no sólo su destrucción física (ruina o incendio de un edificio), o su destrucción jurídica por quedar fuera del comercio (expropiación por causa de utilidad pública), sino también cualquier cambio que, al sobrevenir en su forma constitutiva, la hace absolutamente impropia para el uso que se pretendía al establecer el usufructo, como, por ejemplo, la desecación definitiva de un estanque o la desafectación de una iglesia. Pero un obstáculo

material al ejercicio del usufructo, como la inundación o la desaparición temporal de las aguas de un estanque, no equivale a la pérdida de la cosa y no implica la extinción del usufructo sino como consecuencia del desuso.

La extinción del usufructo por la pérdida total de la cosa es absoluta: el usufructuario no tiene derecho ni aún a los restos que puedan quedar; la ley así lo expresa en cuanto a los cueros de los animales muertos y en cuanto al suelo y materiales de un edificio destruido o incendiado. Por otra parte, es definitiva: el restablecimiento de la cosa a su estado primitivo, por ejemplo, la reconstrucción del edificio incendiado o su reintegración en el comercio, por consecuencia.

La pérdida parcial no ocasiona la extinción del usufructo, que subsiste sobre lo que queda de la cosa, por ejemplo, cuando el edificio destruido forma parte de un cuerpo más considerable, el usufructuario tiene el derecho a disfrutar del suelo y de los materiales.

h) Por resolución del dominio.

La resolución o revocación del dominio, cuando éste es revocable. Por ejemplo, se compró una cosa bajo condición

resolutoria; el dueño la da en usufructo; como el dominio es revocable, si se cumple la condición, existe la obligación de devolver la cosa a su antiguo dueño y, por consiguiente, el usufructo se extinguirá²⁹ .

i) Por no otorgamiento de la fianza en el caso del usufructo a título gratuito.

El usufructo se extingue en los casos en que no se otorga fianza si se tratase un usufructo a título gratuito y el constituyente no dispuso el otorgamiento de la misma.

G. Efectos de la extinción del derecho real de usufructo.

a) Obligaciones del usufructuario.

1. Restituir la cosa.

En rigor, el propietario debiera tener solamente la reivindicación, acción real que presume la prueba de su derecho de propiedad. Pero el propietario puede ejercitar contra el usufructuario o sus herederos una acción personal,

²⁹ PLANIOL, ob cit., , págs. 463 y 464.

teniendo el derecho de obtener la restitución con solamente probar que las cosas por él reclamadas han sido entregadas anteriormente al usufructuario, por el mismo o sus causantes, para que éste las disfrutara durante su vida. El origen de esta obligación particular se encuentra, como el de aquella que hemos mencionado antes, en los compromisos que el pretor hacía contraer a los usufructuarios. El compromiso del usufructuario tenía dos finalidades: el modo de ejercitar su derecho y la restitución de los bienes.

2. *Rendir cuentas.*

Si las cosas restituidas por el usufructuario han sido deterioradas por su culpa, y con mayor motivo si ha mediado dolo, éste habrá de indemnizar al propietario y su obligación respecto de esa estará garantizada por la fianza, cuando la ha prestado. En cuanto a los deterioros que se producen por sus actos simples sin culpa, o sea los resultantes del uso normal de las cosas, hay que hacer una distinción entre muebles e inmuebles.

En cuanto a los inmuebles, como el usufructuario está obligado a realizar las reparaciones de conservación, cualquier deterioro causado por el uso, es por su cuenta. Puede ocurrir, por una falta prolongada de cuidados, que el

usufructuario se vea obligado, finalmente, a sufrir los gastos de una reparación gruesa, necesaria por su negligencia. La situación primitiva de los inmuebles será conocida por el estado que debió redactarse al comienzo del usufructo. Si se omitió redactar ese estado, la mayoría de los autores estiman que habrá que presumir que el usufructuario recibió los inmuebles en buen estado, por analogía con el arrendatario. Se explica esa presunción en contra del arrendatario, quien puede pedir se le entreguen los bienes en buen estado; es inaceptable en el caso del usufructuario, ya que éste habría de tomar los bienes en el estado en que se hallaren.

En cuanto a los muebles, la ley es más favorable al usufructuario. Le dispensa de la restitución de aquellos bienes muebles que se deterioran naturalmente por el uso, aún por el uso más moderado, como las ropas y los muebles. Quedará liberado si los presenta, al terminarse el usufructo, en el estado en que se encuentren. Si no pudiera hacerlo así, deberá restituir su valor al tiempo de comenzar el usufructo, salvo que pudiera probar que perecieron sin culpa por su parte.

3. Responder de los deterioros o daños de la cosa.

Si la propiedad usufructuada hubiere sufrido daños o deterioros durante el transcurso del usufructo, el usufructuario deberá de responder.

H. Usufructos especiales.

a) De árboles.

Los árboles son, en principio, considerados como capital. Son productos del suelo, si bien no tienen la condición de frutos, ya que su crecimiento es lento, su producción es periódica, y son a su vez, cosas fructíferas. De ello resulta, que los usufructuarios de árboles tienen el derecho a percibir sus frutos sin que los árboles les pertenezcan. El carácter de capital ha de reconocerse, por tanto, a los árboles frutales; a los árboles de poda cuyas ramas se podan a intervalos periódicos; a los montes limpios de árboles y hierbas, que se consideran como capitales en reserva; a los árboles ornamentales (árboles verdes o de hojas caducas), unos a lo largo de las avenidas, otros esparcidos en jardines y otros reunidos en pequeños bosques.

Por excepción, ciertos árboles pasan a ser frutos, cuando se producen de modo periódico, teniendo en cuenta su consumo o su venta.

b) Sobre ganados.

El usufructo de un rebaño o ganado, debe considerarse como constituido no tanto sobre las cabezas de ganado *ut singuli* como sobre el conjunto de los animales que forman esa universalidad. Consecuentemente, el derecho usufructuario se determina del modo siguiente:

1. El usufructuario tiene el derecho a todos los productos del rebaño, especialmente a la leche, a la lana y al estiércol.

2. Tiene derecho a las crías, con la condición de emplearlas, si fuere necesario, en reemplazar las cabezas de ganado que hubieran perecido, ya que está obligado a conservar y mantener el rebaño. Ese reemplazo ha de efectuarse, no solamente con las crías presentes, o sea, las cabezas nuevas que estuvieran en su posesión al tiempo de la pérdida y de las cuales pudo haber dispuesto, y aún con el

precio de las crías de que hubiera dispuesto al tiempo en que el rebaño estaba completo.

3. Puede disponer de las cabezas de ganado impropias ya para la reproducción, con la condición de reemplazarlas en un número igual al de las crías y del precio obtenidas de éstas. En tal caso no habrá de rendir cuentas al propietario por las pieles de dichos animales.

4. Si el rebaño pereciere enteramente por accidente o enfermedad y sin mediar culpa del usufructuario, la única obligación de éste para con el propietario es la rendición de cuentas en cuanto a las pieles o su precio.

5. Si el rebaño perece en parte, y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda³⁰.

³⁰ Artículo 1015 de Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1992.

c) Sobre acciones o participación de un socio.

En cuanto al usufructo de acciones, la ley prevé la disyunción del dominio de la acción entre varios codueños; pero también puede suceder que se desmiembre la propiedad entre un nudo propietario y un usufructuario. El nudo propietario y el usufructuario deben de nombrar un representante común, y si no llegaren a un acuerdo sobre su designación, el nombramiento corresponderá a la autoridad judicial.

Al usufructo de acciones se llega fácilmente como consecuencia de disposiciones testamentarias que instituyen un heredero de la nuda propiedad de los bienes del autor de la herencia.

VIII. MARCO JURÍDICO DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

La reglamentación del usufructo en el Código Civil se encuentra en el libro segundo, título cuarto (de la propiedad), en el capítulo primero, que comprende los artículos del 980 al 988, que describen al usufructo en general, del 989 al 1005, de los derechos del usufructuario, del 1006 al 1037, de las obligaciones del usufructuario y, del 1038 al 1048 de los modos de extinguirse el usufructo.

- Articulado del Código Civil para el Distrito Federal referente al usufructo.

TÍTULO QUINTO

Del usufructo, del uso y de la habitación.

Capítulo I

Del usufructo en general

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

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

Art. 982.- Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente.

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 hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

Art. 984.- Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

Art. 985.- El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.

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

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

Art. 988.- Las corporaciones que no puedan adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

C A P I T U L O I I

De los derechos del usufructuario

Art. 989.- El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.

Art. 990.- El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

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 de percibir alguna porción de frutos al tiempo de comenzar a extinguirse el usufructo.

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

Art. 993.- 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 restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren, pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubiere sufrido por dolo o negligencia.

Art. 994.- Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituirlas, al terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible hacer la restitución, está obligado a pagar su valor, si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas.

Art. 995.- Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos a réditos, el usufructuario sólo hace suyos éstos y no aquéllos; pero para que el capital se redima anticipadamente, para que se haga novación de la obligación primitiva, para que se substituya la persona del deudor si no se trata de derechos garantizados con gravamen real, así como para que el capital redimido vuelva a imponerse, se necesita el consentimiento del usufructuario.

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 construcción 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 por el 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.

Art. 999.- El usufructuario podrá utilizar los viveros, sin perjuicio de su conservación según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas.

Art. 1000.- Corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión y el goce de las servidumbres que tenga a su favor.

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.

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.

Art. 1003.- El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias, pero no tiene derecho a reclamar su pago, aunque sí puede retirarlas, siempre que sea posible

hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo,

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

Art. 1005.- El usufructuario goza del derecho del tanto. es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.

C A P I T U L O I I I

De las obligaciones del usufructuario

Art. 1006.- El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles;

II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434.

Art. 1007.- el donador que se reserve el usufructo de los bienes donados está dispensado de dar la fianza referida, si no se ha obligado expresamente a ello.

Art. 1008.- El que se reserve la propiedad, puede dispensar el usufructuario de la obligación de afianzar.

Art. 1009.- Si el usufructo fuere constituido por contrato, y el que contrató quedare de propietario y no exigiere en el contrato la fianza, no estará obligado el usufructuario a darla; pero si quedare de propietario un tercero, podrá pedirla, aunque no se haya estipulado en el contrato.

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.

Art. 1011.- El usufructuario, dada la fianza, 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. 1012.- En los casos señalados en el artículo 1002, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa o negligencia de la persona que le substituya.

Art. 1013.- Si el usufructo se constituye sobre ganados, el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías las cabezas que falten por cualquier causa.

Art. 1014.- Si el ganado en que se constituyó el usufructo perece sin culpa del usufructuario, por el efecto de una epizootia o de algún otro acontecimiento no común, el usufructuario cumple con entregar el dueño los despojos que se hayan salvado de esa calamidad.

Art. 1015.- Si el rebaño perece en parte, y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda.

Art. 1016.- El usufructuario de árboles frutales está obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente.

Art. 1017.- Si el usufructo se ha constituido a título gratuito, el usufructuario está obligado a hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

Art. 1018.- El usufructuario no está obligado a hacer dichas reparaciones, si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de la cosa anterior a la constitución del usufructo.

Art. 1019.- Si el usufructuario quiere hacer las reparaciones referidas, debe obtener antes el consentimiento del dueño, y en ningún caso tiene derecho de exigir indemnización de ninguna especie.

Art. 1020.- El propietario, en el caso del artículo 1018, tampoco está obligado a hacer las reparaciones, y si las hace no tiene derecho de exigir indemnización.

Art. 1021.- Si el usufructo se ha constituido a título oneroso, el propietario tiene obligación de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega.

Art. 1022.- Si el usufructuario quiere hacer en este caso las reparaciones, deberá dar aviso al propietario, y previo este requisito, tendrá derecho para cobrar su importe al fin del usufructo.

Art. 1023.- La omisión del aviso al propietario hace responsable al usufructuario de la destrucción, pérdida o menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones y le priva del derecho de pedir indemnización si él las hace.

Art. 1024.- Toda disminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones o cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario.

Art. 1025.- 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, y si éste, para conservar íntegra la cosa, hace el pago, tiene derecho de que

se le abonen los intereses de la suma pagada por todo el tiempo que el usufructuario continúe gozando de la cosa.

Art. 1026.- Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que reciba.

Art. 1027.- El que por sucesión adquiere el usufructo universal está obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos.

Art. 1028.- El que por el mismo título adquiriera una parte del usufructo universal, pagará el legado o la pensión en proporción a su cuota.

Art. 1029.- El usufructuario particular de una finca hipotecada no está obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.

Art. 1030.- Si la finca se embarga o se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario de lo que pierda por este motivo, si no se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.

Art. 1031.- si el usufructo es de todos los bienes de una herencia, o de una parte de ellos, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados y tendrá derecho de exigir el propietario su restitución, sin intereses, al extinguirse el usufructo.

Art. 1032.- si el usufructuario se negare a hacer la anticipación de que habla el artículo que precede, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para el pago de la cantidad que aquél debía satisfacer, según la regla establecida en dicho artículo.

Art. 1033.- Si el propietario hiciere la anticipación por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero, según la regla establecida en el artículo 1025.

Art. 1034.- Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado a ponerlo en conocimiento de aquél; y si no lo hace, es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.

Art. 1035.- Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo son de cuenta del propietario

si el usufructo se ha constituido por título oneroso, y del usufructuario, si se ha constituido por título gratuito.

Art. 1036.- si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción de sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó a título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso estará obligado a responder por más de lo que produce el usufructo.

Art. 1037.- si el usufructuario, sin citación del propietario, o éste sin la de aquél, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado, y la adversa no le perjudica.

C A P I T U L O I V

De los modos de extinguirse el usufructo

Art. 1038.- El usufructo se extingue:

I. Por muerte del usufructuario;

II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;

III.- Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;

IV.- Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona, mas si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

V.- Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;

VI.- Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;

VII.- Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;

VIII.- Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación;

IX.- Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

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.

Art. 1040.- El usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes raíces sólo durará veinte años, cesando antes en el caso de que dichas personas dejen de existir.

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.

Art. 1042.- Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, por vetustez o por algún otro accidente, 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.

Art. 1043.- Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, bien sustituirla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar el usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el

usufructo. si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos.

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.

Art. 1045.- El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue el usufructo ni da derecho a exigir indemnización del propietario.

Art. 1046.- El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa.

Art. 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.

Art. 1048.- 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.

IX. EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO Y SU TRASCENDENCIA SOCIAL

El concepto primordial de la sociología es la "estructura social: la interrelación sistemática de formas de comportamiento o de acción en sociedades particulares"³¹ .

Lo anterior, abarca un campo muy amplio de estructuras sociales tales como la familia, el parentesco, la religión, la moral, la estratificación social, entre otras que han sido estudiadas además por la filosofía sin embargo, la constante evolución de la sociología ha desembocado en nuevos intereses de búsqueda y por consiguiente, en materias prácticas como son la medicina, los negocios, y el derecho; por lo que la penetración de la sociología en estas áreas ayuda a comprender y a solucionar problemas, además de enriquecer la disciplina en cuestiones poco investigadas, como sería la sociedad frente al derecho real de usufructo.

La sociología estudia a la propiedad y la concibe como un control del hombre sobre las cosas que la sociedad reconoce como permanente y exclusivo³² .

³¹ BOTTOMORE, T. B., Introducción a la Sociología, Ediciones Península, Barcelona, 1969, pág. 10.

³² BOTTOMORE, ob. cit. pág. 139.

En sociedades antiguas encontramos a la propiedad común como una principal fuente de recursos económicos, sin olvidar que existía una propiedad privada personal; al evolucionar las sociedades y desaparecer la propiedad privada común de las tribus que estaban constituidas por terrenos para la agricultura, casa, pesca, etcétera, dicha propiedad común se establece en el seno familiar como una propiedad familiar común, donde los hijos y cónyuges tenían el carácter de propietarios, a pesar de ello encontramos en la India una idea diferente al concepto de propiedad familiar común, pues se dice que la propiedad era del jefe de la familia, sin embargo, esto es una excepción que pone a prueba la regla general.

En el derecho hindú al rey le correspondía una parte de la cosecha y en reciprocidad, el sembrador recibía la protección en el terreno que le correspondía y podía heredar a una tercera persona esa finca; cuestión similar a lo que sucedería siglos adelante en la época feudal.

En la Europa feudal donde la parálisis comercial, y el aislamiento cultural y político provocaron que las tierras fueran la única fuente de riqueza y del poder, los poseedores de ellas eran los señores feudales, quienes repartían sus tierras a los siervos o vasallos para que

establecieran sus casas y familias y cultivaran las tierras, todo ello a cambio de la protección del señor feudal quién se quedaba con parte de la cosecha, pues también los siervos tenían derecho a los frutos de los cultivos. En Rusia también la comunidad tenía un control directo sobre los cultivos y ese duró hasta principios de este siglo.

Al paso del tiempo con el progreso de la industria, el comercio y la agricultura, tuvo un gran auge la propiedad individual sin desaparecer por completo la propiedad común.

La distinción típica de estos tipos de propiedad era que se refería a uso y disfrute de la tierra.

Como hemos visto el concepto de propiedad se ha ido modificando al igual que sus normas legales reguladoras en el contexto de la evolución social, pues el estudio del derecho permanentemente conlleva reflexiones sobre sociedades e instituciones sociales. Recordemos así que tenemos como fuentes del derecho a las "fuentes formales entendidas como procesos de creación de normas jurídicas, fuentes materiales o reales donde se alude a todos los hechos sociales que dieron origen a dichas normas, y fuentes históricas que se refieren a la evidencia histórica (historiográfica, tradición oral) que permite el conocimiento del derecho o bien se

aplica a los actos o eventos pasados que dieron origen a las normas y principios jurídicos existentes"³³ .

Dentro de las primeras, tenemos a la ley y la exposición de motivos del Código Civil vigente³⁴ está rebosante de un contenido social que recogeremos a continuación:

"Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social, y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respeto secular.

La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia que ha adquirido el movimiento sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático, de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada, han producido una crisis en todas las disciplinas sociales, y el derecho, que es un

³³ TAMAYO Y SALMORÁN, Rolando, Elementos para una Teoría General del Derecho, Ed. Themis, México, 1992, pág. 150.

³⁴ Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1992, pág. 7 y ss.

fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esa crisis.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho civil, que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Nuestro actual código civil, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad.

Para transformar un código civil, en que predomina el criterio individualista, en un código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad.

Es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el derecho civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad, y que por tanto, dichas relaciones deban ser reguladas únicamente en interés de quienes las contraen. Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social, y que, por lo mismo, al reglamentarlas no deba tenerse en cuenta ese interés. Al individuo, sea que obre en interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común no puede dejar de considerársele como miembro de la colectividad; sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social.

La necesidad de cuidado de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que la "voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

La célebre fórmula de la escuela liberal laissez-faire, laissez passer, es completamente inadecuada para resolver los importantísimos y complejos problemas que a diario se presentan en la vida contemporánea.

La idea de solidaridad arraiga cada vez mas en las conciencias y encauza por nuevos derroteros las ideas de libertad y de igualdad.

En nombre de la libertad de contratación han sido inicuaamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad.

Es preciso socializar el derecho, porque como dice un publicista: "Una socialización del derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer así un tipo de hombre más elevado: el hombre social".

"Socializar el derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador,

del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra".

Se ha dicho que la legislación no debe ser más que un trasunto de las costumbres, una cristalización de las necesidades de una sociedad, y por eso se condena enérgicamente la adaptación de leyes e instituciones existentes en otros países.

Esa opinión encierra un gran fondo de verdad, pero como toda idea unilateral y exclusivista, no expresa toda la verdad.

Para legislar no deben tenerse en cuenta solamente las necesidades actuales y manifiestas de la sociedad, porque hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, porque hay legítimas necesidades latentes que es preciso descubrir y remediar, porque hay necesidades antagónicas que es forzoso armonizar y porque el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir.

La fuerza de la tradición, la obra de las costumbres, sin duda que son irresistibles; pero muchas veces sancionan irritantes injusticias, privilegios odiosos, que el

legislador con valentía debe borrar, y debe también recoger las reivindicaciones de los oprimidos, de los vejados, para convertirlas en preceptos legales.

Se ha dicho, no sin cierta razón, que las leyes no crean las condiciones del mundo social y que no hacen más que expresarlas. Pero la legislación no se limita a este papel pasivo, es en gran parte el eco de las condiciones sociales nuevas, de los sentimientos y de las necesidades nuevas; y las sanciones del legislador ejercen a su vez una acción propulsiva y estimulan a reivindicaciones.

Por otra parte, la legislación no puede considerarse como un conjunto de principios teóricos que se desarrollan con el rigor de un razonamiento lógico. No debe olvidarse que es un conjunto de reglas de conducta y que la vida no tiene la inflexibilidad de la línea recta.

Al tratar de la propiedad se separa la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el derecho romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro código civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las

legislador con valentía debe borrar, y debe también recoger las reivindicaciones de los oprimidos, de los vejados, para convertirlas en preceptos legales.

Se ha dicho, no sin cierta razón, que las leyes no crean las condiciones del mundo social y que no hacen más que expresarlas. Pero la legislación nos se limita a este papel pasivo, es en gran parte el eco de las condiciones sociales nuevas, de los sentimientos y de las necesidades nuevas; y las sanciones del legislador ejercen a su vez una acción propulsiva y estimulan a reivindicaciones.

Por otra parte, la legislación no puede considerarse como un conjunto de principios teóricos que se desarrollan con el rigor de un razonamiento lógico. No debe olvidarse que es un conjunto de reglas de conducta y que la vida no tiene la inflexibilidad de la línea recta.

Al tratar de la propiedad se separa la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el derecho romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro código civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las

necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales.

El criterio que en esta materia siguió la comisión fue garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social.

Por eso estableció que cuando la posesión no era más que la manifestación del derecho de propiedad, el poseedor gozaba de los derechos del propietario, y que cuando la posesión se adquiría del dueño, en virtud de un acto jurídico que transmitiera el poder de hecho sobre una cosa, el poseedor tenía los derechos que le confería el título constitutivo de la posesión, y ésta se regía por las disposiciones legales que reglamentaban el acto jurídico que le dio nacimiento, ya fuera usufructo, arrendamiento, prenda, etc.

Igualmente dentro de las fuentes formales se encuentra la costumbre y diversas normas jurídicas han

surgido de un proceso consuetudinario, producto de sociedades compuestas por una pluralidad de individuos que mantienen conductas repetidas que hacen una práctica constante, es decir, costumbres de las cuales no pueden separarse, desde la comunidades mas primitivas hasta las civilizaciones mas desarrolladas.

Encontramos en relación con el usufructo, que nuestro Código civil vigente en sus artículos 996, 997 y 999, señala a la costumbre como reguladora de patentes condiciones particulares como lo es que el usufructo de un monte disfruta de todos los productos que provengan de este, según su naturaleza; o bien si el monte fuere de tala o de maderas de construcción, el usufructuario puede 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; asimismo el usufructuario podrá utilizar los viveros, sin perjuicio de su conservación según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas.

Por todo lo antes mencionado, podremos observar en las líneas siguientes que el usufructo desempeña funciones sociales importantes como el permitir al dueño (nudo propietario) de la cosa a mantener su derecho de propiedad limitada sobre ella y otorgarle a otra persona

(usufructuario) el derecho de usar dicha cosa y a recibir todos los beneficios de cualquier especie que esa le pueda acarrear.

El usufructo permite garantizar la seguridad económica del usufructuario al no tener la absoluta disposición del bien, como por ejemplo en la "unidad social básica"³⁵ donde los padres que quieren dar a su joven hijo una casa pero temen que éste por su poca experiencia y falta de madurez pueda poner en peligro ese bien que constituye un patrimonio para él y para la familia que pudiera tener, por lo que sus padres previniendo un mal manejo de sus bienes, en vez de otorgarle la propiedad se constituye un usufructo. Salvaguardando el techo como necesidad básica de la célula familiar.

Ahora bien, al ser titular de dicho derecho real, el hijo tiene derecho de ejercitar todas las acciones reales personales y posesorias que necesite usar para defender su usufructo.

Como el usufructo es un derecho real, la persona que lo posee, en este caso el hijo, puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, "el usufructuario adquiere

³⁵ CHINOY, Ely, La Sociedad, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1981, pág. 139.

la propiedad de los frutos naturales y civiles"³⁶ e industriales, de esta manera podrá recibir una ganancia por ello, una renta mensual, o bien, podrá garantizar sus obligaciones.

Sin embargo, se desprende de lo anterior y como rebatiría el lector no especialista en la materia, se pondría en riesgo el patrimonio que el usufructo otorga al usufructuario, pero no es así, recordemos que el usufructo es un derecho real que tiene la característica de ser temporal, de esta forma el nudo propietario puede poner un plazo o una condición para la extinción del derecho real, y como resulta de lo antes mencionado, al cumplirse la condición o vencerse el plazo, los contratos que se crearon con el usufructo terminan con él.

De la misma forma los padres que carecen de otros inmuebles diferentes a los que habitan, pueden donar a sus hijos la propiedad de los mismos, pero para no quedar desprotegidos de ese techo vital los padres por aquél dicho popular que reza "no heredes -dones- a tu hijo en vida porque te verás mendigándole a tu nuera" pueden reservarse el usufructo vitalicio.

³⁶ BIALOSTOSKY, Sara, Panorama del Derecho Romano, UNAM, México, 1990, pág. 112.

Es muy común, como ya dijimos antes, que el usufructo se otorgue de padres a hijos, pero también es común de hijos a padres como veremos ahora.

Los hijos adultos al llegar a la madurez habiendo formado su familia y encontrándose en una posición económica estable, desean dar a sus padres lo que en varias ocasiones no tuvieron por falta de recursos; lo que dan los hijos a sus padres es el usufructo vitalicio de cierto bien, para que a la muerte de ellos el hijo recupere la propiedad del mismo.

El usufructo, aunque en ocasiones lo parezca, no saca del comercio los bienes, y la sociedad en general puede realizar una compra de bienes constituidos en usufructo, pues éstos tienen un valor menor al que tendrían sino poseyeran ese derecho real, a pesar de que tendrán que respetar el usufructo hasta su extinción. Asimismo el nudo propietario del bien puede venderlo sin ninguna limitación.

El derecho real de usufructo, además de lo anteriormente expuesto, juega un papel importante en relación con la vida económica de una sociedad, ya que el usufructo al poderse constituir como oneroso, beneficia tanto al nudo propietario al tener éste un ingreso más en su haber patrimonial; como al usufructuario al poder gozar y disfrutar de los frutos naturales en el caso de que el derecho real se

constituya sobre ganado, árboles frutales, entre otros, además de que abre la posibilidad de crear fuentes de empleo para personas de escasos recursos que se dedicarían al cuidado de ellos.

Por lo tanto el usufructo constituye un valioso apoyo para la sociedad en nuestros días.

CONCLUSIONES.

1. La legislación mexicana en el Código Civil para el Distrito Federal entiende por usufructo el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos. Definición que concluimos posee una exactitud jurídica casi perfecta, ya que con solo apreciar el disfrute de la cosa, se entiende a la vez el percibir los productos y utilidades de ella.

2. A esa definición nosotros agregaríamos "sin alterar su forma ni sustancia salvo lo establecido en los artículos del mismo código que se refieren al mantenimiento y conservación de la cosa", que explicamos a continuación.

En derecho no se estiman las cosas sino por la utilidad que prestan, por lo que la palabra "sustancia" no está usada en un sentido filosófico, queremos decir el conjunto de cualidades que constituyen la función en una relación jurídica, su utilidad; entre las cualidades útiles de una cosa encontramos primeramente su forma; en su forma consiste principalmente, su substancia, y así la substancia de una cosa es el conjunto de cualidades útiles que distinguiéndola de toda otra cosa, le imprime una

denominación que le es propia y que sólo a ella conviene, de modo que si tales cualidades desaparecen, su denominación se pierde. En consecuencia, el usufructuario no puede ni siquiera modificar las cualidades esenciales de la cosa. Está obligado a conservar las que constituyen el carácter distintivo del objeto y la hacen designar por su nombre. No podría demoler una casa para hacer un estacionamiento ni transformar un viñedo en tierras de pastizales. Tanto la alteración de la forma como la de la substancia serían actos de disposición que corresponden únicamente al dueño. Con cualquiera de esos cambios se desnaturaliza el bien, y eso está fuera del uso y del disfrute; un cambio de forma, una alteración de la substancia, serían consecuencia del *ius abutendi*, que no tiene el usufructuario.

Sin embargo, hay que tener presente, al mismo tiempo, que el usufructuario tiene derecho de gozar de la cosa, lo que lo facultará, según el caso, para realizar algunas modificaciones necesarias para ejercitar su derecho, siempre que una buena administración así lo exija. Por ejemplo, una casa habitación destinarla a comercios si las circunstancias así lo ameritan. Por lo demás, la definición legal parece ser una variación de la de Justiniano: "*Ius alienibus rebus utendi fruendi salva rerum substantia.*"

3. El usufructo, en rigor, comprende el *usus* y el *fructus*. Al propietario le queda únicamente el *ius abutendi*, mientras que el usufructuario tiene el *ius utendi* y el *ius fruendi*; el dominio útil. Por eso lo que queda al propietario se llama nuda propiedad, porque es la propiedad despojada, de momento, de su "abrigo", de sus ventajas efectivas y es por eso que queda estéril. Debe tratarse de una cosa ajena porque la facultad de disfrutar de la cosa propia es atributo del derecho mismo de propiedad. Así, el usufructo es semejante a una servidumbre personal que no puede tenerse sobre la cosa propia.

4. El usufructo tiene por lo tanto las siguientes características: es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, ^{no es} *intuiti personae*; y puede tener las formas que a continuación se marcan: puede ser gratuito u oneroso, sobre cosas fungibles o no, singular o colectivo, puro simple, a término, a condición, con carga, particular o universal.

5. El carácter de temporal pensamos es indispensable, pues si fuese perpetuo el objeto del usufructo estaría fuera del comercio, y como consecuencia el nudo propietario no podría enajenarlo, sin embargo la temporalidad

de este derecho real permite su enajenación con la obligación del nuevo propietario de rentar el usufructo.

6. Lo temporal también deduce la obligación del usufructuario de restituir en un momento dado la cosa misma, y por consiguiente el nudo propietario recuperará íntegro su derecho real de propiedad.

7. El usufructuario puede a su vez, enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo sólo en tanto dure ese.

8. El usufructo concluímos se puede constituir sobre cualquier bien que se encuentre dentro del comercio.

9. El usufructo se puede constituir por contrato, por testamento, por ley, por prescripción o por acto unilateral.

10. Tienen capacidad para dar y recibir el usufructo las personas físicas o morales a las que la ley reconozca la capacidad para adquirir y disfrutar bienes.

11. El usufructuario tiene derecho a ejercitar todas las acciones reales, personales y posesorias que la ley señala para defender su derecho real de usufructo. Tiene

derecho además al uso y disfrute de la cosa, así como a percibir todos los frutos naturales, civiles e industriales.

12. Las obligaciones del usufructuario son las siguientes: hacer inventario, otorgar fianza, cuidar la cosa dada en usufructo y usarla para lo que se convino, avisar al nudo propietario de cualquier usurpación de la cosa, responder de las cargas impuestas por el nudo propietario y devolver la cosa al término del usufructo.

13. El nudo propietario tiene las siguientes obligaciones: entregar la cosa objeto del usufructo, abstenerse de intervenir en perjuicio del uso o disfrute de la cosa, garantizar el goce pacífico de la cosa al usufructuario; y tiene derecho a que se le devuelva la cosa al extinguirse el usufructo.

14. La extinción del usufructo puede presentarse por la muerte del usufructuario, por el vencimiento del plazo, por el cumplimiento de la condición resolutoria, por consolidación, por prescripción extintiva, por renuncia del usufructuario, por pérdida de la cosa, por resolución del dominio y por no otorgar la fianza cuando el usufructo es a título gratuito. Dicha extinción trae consigo obligaciones para el usufructuario que consisten en la restitución de la

cosa, la rendición de cuentas, así como el responder de los daños en la cosa.

15. Pensamos que el usufructo es una forma de protección social que garantiza seguridad en el patrimonio de la familia, concreta y generalmente de padres a hijos, cuando éstos últimos por su falta de experiencia, madurez y por su juventud no deben tener la absoluta disposición de sus bienes.

16. Los beneficios y funciones sociales que trae consigo el usufructo abarcan desde el acogimiento de una familia que no está expuesta a quedarse sin su patrimonio, la creación de nuevas fuentes de ingreso económico para la sociedad en general, la circulación de bienes usufructuados para su venta a un bajo precio por el menosprecio que conlleva el usufructo; hasta para crear situaciones equitativas en una sociedad carente de viviendas cuando el Estado constituyera descuentos en los impuestos que pagan los propietarios de terrenos o casas en desuso si otorgaran el usufructo a familias necesitadas por un período determinado.

17. La combinación de estas funciones y beneficios en una estructura social, explica la presencia desde tiempos inmemorables del derecho real de usufructo hasta nuestros días.

BIBLIOGRAFÍA Y LEGISLACIÓN CONSULTADA

BIBLIOGRAFÍA

1. AZUARA, Leandro. Sociología. Porrúa, México, 1994.
2. BECERRA, José. El Proceso Civil en México. Ed. Porrúa. México, 1980.
3. BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. UNAM, México, 1990.
4. BOTTOMORE, T.B. Introducción a la Sociología. Ediciones Península, Barcelona, 1989.
5. CASTÁN, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Reus, Madrid, 1975.
6. CHINOY, Ely. La Sociedad. Fondo de Cultura Económica, México, 1981.
7. DALMASES Y JORDANA, Joaquín. El usufructo de derecho: inclusive de títulos y valores. Madrid: Revista de derecho privado, 1932 XVI.

8. DE PINA, Rafael. Derecho Mercantil Mexicano. Ed. Porrúa. México, 1985.
9. DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1973.
10. Diccionario de la Real Academia Española. Ed. Espasa Calpe, S.A. Madrid. 1970.
11. Enciclopedia Universal Ilustrada, tomo LXVI. Espasa Calpe Editores S.A. Madrid. 1958.
12. FERNÁNDEZ, Arturo. Derecho de los Bienes y de las Sucesiones, Editorial Cajica Jr., S.A. Puebla, Pue., 1972.
13. GARCÍA DE DIEGO, Vicente. Diccionario Etimológico Español e Hispánico. SAETA. Madrid, 1954.
14. GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Porrúa, México, 1990.
15. GUTIERREZ, BENITO. Leyes decretos, etc. Códigos o estudios fundamentales sobre derecho civil español: examen comparado de las legislaciones especiales. Librería de Sánchez, España, 1984.

16. MARTÍNEZ, Jorge, Naturaleza jurídica el usufructo de bosques. México: El autor, 1958.
17. MENDIETA, Lucio. Breve historia y definición de la Sociología. Porrúa, México, 1994.
18. ORTOLÁN, Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano. T.I.
19. PLANIOL, Tratado Elemental de Derecho Civil. t. III. Traducción de José Ma. Cajica, Puebla.
20. PLANIOL Y RIPERT, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción de José Ma. Cajica, Puebla.
21. RIPERT, Georges. Tratado de derecho civil según el tratado de Planiol. Buenos Aires: La ley, 1975.
22. ROJINA, Rafael. Compendio de Derecho Civil, tomo I, Introducción, Personas y Familia. Ed. Porrúa. México, 1989.
23. ROJINA, Rafael. Compendio de Derecho Civil, tomo II, Bienes Derechos Reales y Sucesiones. Ed. Porrúa. México, 1989.

24. SAINZ DE, R. Diccionario Español de Sinónimos y Antónimos. Ed. Aguilar. Madrid. 1976.
25. SANCHEZ, Felipe. Estudios de Derecho Civil. Tomo tercero, Derechos Reales. Madrid. Est. tipográfico <<Sucesores de Rivaseneyra>> 1900.
26. SENIOR, Alberto. Sociología. Porrúa, México, 1993.
27. TAMAYO, Rolando. Elementos para una Teoría General del Derecho. Themis, México, 1992.
28. VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español, España, 1920.
29. VENEZIAN, G. Usufructo: uso y habitación. Madrid: Victoriano Suárez, 1928. Biblioteca de la Revista de Derecho Privado. Serie B.
30. VON IHERING, Rodolfo: La posesión, Madrid. Editorial Reus S.A. 1926.

FALLA DE ORIGEN

24. SAINZ DE, R. Diccionario Español de Sinónimos y Antónimos. Ed. Aguilar. Madrid. 1976.
25. SANCHEZ, Felipe. Estudios de Derecho Civil. Tomo tercero, Derechos Reales. Madrid. Est. tipográfico <<Sucesores de Rivaseneyra>> 1900.
26. SENIOR, Alberto. Sociología. Porrúa, México, 1993.
27. TAMAYO, Rolando. Elementos para una Teoría General del Derecho. Themis, México, 1992.
28. VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español, España, 1920.
29. VENEZIAN, G. Usufructo: uso y habitación. Madrid: Victoriano Suárez, 1928. Biblioteca de la Revista de Derecho Privado. Serie B.
30. VON IHERING, Rodolfo: La posesión, Madrid. Editorial Reus S.A. 1926.

FALLA DE ORIGEN

LEGISLACIÓN

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ed. Porrúa. México, 1995.
2. Código Civil para el Distrito Federal. Ed. Porrúa. México, 1995.
3. Anales de Jurisprudencia, Ediciones Mayo, 1965.