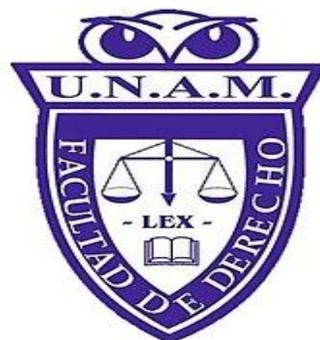


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



**EL USUFRUCTO. ESTUDIO SOBRE UNA FIGURA JURÍDICA
DEL PASADO APLICADA A PROBLEMAS JURÍDICOS DEL
PRESENTE**

T E S I S P R O F E S I O N A L

Para optar por el título de Licenciado en Derecho

Presenta

JOSÉ ANDRÉS BARRIENTOS DOMÍNGUEZ

Asesor

Rafael Manuel Rocher Gómez

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, 2022



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

El Usufructo. Estudio sobre una Figura Jurídica del Pasado Aplicada a Problemas Jurídicos del Presente

Índice.....	1
Introducción.....	4
Capítulo Primero. Aspectos Generales del Usufructo.....	6
1.1 Análisis Histórico del Usufructo.....	6
1.1.1 Derecho Romano.....	6
1.1.2 Código Civil Francés de 1804.....	15
1.1.3 Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de de la Baja California de 1870 y de 1884.....	23
1.2 Definición de Usufructo.....	42
1.3 Características del Usufructo.....	45
1.4 Elementos Personales y Elemento Real del Usufructo.....	69
1.4.1 El Nudo Propietario.....	69
1.4.2 El Usufructuario.....	83
1.4.3 El Bien Objeto del Usufructo.....	91
1.5 Formas de Constitución del Usufructo.....	99
1.5.1 Por Voluntad de las Personas.....	99
1.5.2 Por Disposición de Ley.....	111
1.5.3 Por Prescripción.....	125
1.6 Clasificación del Usufructo.....	127
1.6.1 Usufructo Oneroso y Usufructo Gratuito.....	127
1.6.2 Usufructo Puro y Usufructo Sujeto a Plazo o Condición.....	129
1.6.3 Usufructo Unisubjetivo y Usufructo Plurisubjetivo.....	130
1.6.3.1 Usufructo Simultáneo y Usufructo Sucesivo.....	130
1.6.4 Usufructo a Título Particular y a Título Universal.....	136
Capítulo Segundo. Estatus Jurídico del Usufructuario y del Nudo Propietario....	141
2.1 Derechos del Usufructuario.....	141

2.1.1 Ejercer Acciones y Oponer Excepciones y ser llamado a Juicio.....	141
2.1.2 Disfrutar del Bien Usufructuado.....	144
2.1.3 Usar del Bien Usufructuado.....	157
2.1.4 Realizar Mejoras.....	159
2.1.5 Derecho del Tanto.....	161
2.2 Obligaciones del Usufructuario.....	170
2.2.1 Formar Inventario y Avalúo de los Bienes Usufructuados.....	170
2.2.2 Otorgar Fianza.....	174
2.2.3 Usar y Disfrutar Moderadamente los Bienes Usufructuados.....	182
2.2.4 Realizar Reparaciones.....	184
2.2.5 Responder de las Cargas Ordinarias y Contribuciones	188
2.2.6 Informar al Nudo Propietario de Perturbaciones en el Bien Usufructuado.....	190
2.2.7 Responder de sus Cesionarios.....	192
2.2.8 Responder de los Gastos, Costas y Condenas Derivados del Procedimiento.....	192
2.2.9 Devolver el Bien Objeto Indirecto del Usufructo.....	194
2.2.10 Rendir cuentas.....	197
2.3 Estatus Jurídico del Nudo Propietario.....	198
2.4 Formas de Extinción del Usufructo.....	209
2.4.1 Muerte del Usufructuario.....	210
2.4.2 Cumplimiento del Término o Condición Resolutoria.....	213
2.4.3 Consolidación	214
2.4.4 Renuncia del Usufructo	215
2.4.5 Pérdida Total del Bien Usufructuado	217
2.4.6 Pérdida de la Propiedad por el Nudo Propietario.....	220
2.4.7 Falta de Uso.....	223
2.4.8 Falta de Garantía.....	225
Capítulo Tercero. Consideraciones Fiscales sobre el Usufructo.....	226
3.1 Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.....	226

3.2 Impuesto Sobre la Renta.....	231
3.3 Impuesto al Valor Agregado.....	249
Capítulo Cuarto. Consideraciones Respecto del Derecho Real de Usufructo.....	255
4.1 Beneficios e Inconvenientes del Usufructo	255
4.2 El Usufructo como una Solución al Problema Pensionario en México.....	258
4.3 Posibles Reformas al Código Civil Respecto del Usufructo.....	259
Conclusiones.....	264
Bibliografía.....	266

Introducción

El objeto de estudio de este trabajo es el usufructo de la Ciudad de México. Se le aborda desde un punto de vista netamente positivo, con algún estudio histórico que es completamente necesario para entender las reglas positivas vigentes que versan sobre esta figura jurídica. Se pasa al análisis de la definición y características del usufructo, complementando una definición que nosotros proponemos, así como la añadidura de algunas características no mencionadas por otros doctrinarios. También se estudian las formas de constitución del usufructo y se hacen ciertas críticas a algunas de ellas. Se hacen comentarios y análisis muy interesantes sobre algunos casos especiales respecto de algunas personas y circunstancias en las que se puede constituir usufructo.

En el segundo capítulo pasamos a la médula espinal de este trabajo: los derechos y obligaciones que surgen entre nudo propietario y usufructuario de una forma crítica y aportando ideas sobre la manera de interpretar las normas que rigen estas relaciones, así como proposiciones de integración en los casos en que identificamos lagunas legales. Terminamos este capítulo con un estudio minucioso de las formas extinción del usufructo, dándoles el nombre correcto en los casos en que esto procede.

Estudiando al usufructo desde otro punto de vista, en el capítulo tercero ofrecemos un análisis de los diferentes impuestos que gravan el usufructo, ya sea por su constitución como por su transmisión. Esto hace la diferencia respecto de otros trabajos ya que fuera del ámbito del Derecho Civil pocos se han animado a estudiar el usufructo.

Finalizamos nuestro trabajo haciendo algunas proposiciones sobre los beneficios y perjuicios que la constitución del usufructo acarrea, haciendo énfasis en la necesidad de regular el usufructo sobre partes sociales o acciones de personas jurídicas colectivas y universalidades, dando algunas ideas sobre la forma en que se deben regir las relaciones entre nudo propietario y usufructuario en este tipo de casos.

La principal razón por la que nos decidimos a realizar este trabajo es porque en mucho tiempo no se ha abordado un estudio completo y detallado del usufructo en México; además de no existir muchos trabajos sobre el tema y de estar desactualizados (mínimo 20 años), ninguno ha tenido objetivos tan ambiciosos como este, pues aborda casos en específico en los que cabe la duda si el usufructo puede o constituirse, además de dar propuestas de reforma a la legislación actual.

Otra razón llevar a cabo este estudio del usufructo es la importancia que esta figura guarda; debemos recordar que es el segundo derecho real en importancia sólo después de la propiedad y me atrevería a decir que está por encima de la hipoteca, ya que muchos fines se pueden lograr a través de la constitución de usufructo teniendo ciertas ventajas y beneficios respecto a otras figuras.

Capítulo Primero. Aspectos General del Usufructo

Comenzaremos con el estudio en particular del usufructo. En primer lugar nos adentraremos en la historia de esta figura jurídica, desde sus comienzos en el Derecho Romano, hasta nuestros códigos civiles antecesores del que está vigente actualmente. Proseguiremos analizando algunas definiciones doctrinales, así como la consagrada en el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); después, enunciaremos y describiremos las características de este Derecho Real. Posteriormente, estudiaremos los elementos subjetivos del usufructo: usufructuario y nudo propietario, así como los bienes sobre los cuales recae. Finalmente, veremos las formas mediante las cuales se puede constituir el usufructo, así como su clasificación, atendiendo a ciertos criterios.

1.1 Análisis Histórico del Usufructo

Todas las instituciones y figuras jurídicas tienen un origen histórico y el usufructo, siendo una de las más importantes, no se queda atrás. Es de vital importancia estudiar el origen y el desarrollo histórico del usufructo para entender su regulación en la actualidad; por ello, analizaremos cómo era el usufructo en el Derecho Romano, posteriormente, estudiaremos su regulación dentro del Código Napoleón de 1804, terminando con su regulación en las codificaciones nacionales de 1876 y 1884.

1.1.1 Derecho Romano

Es precisamente en el Derecho Romano donde la institución del usufructo nace. Juan Iglesias Santos establece su origen a finales del siglo III a.c., cuando se empezó a estandarizar el matrimonio *sine manu*, el cual no permitía a la viuda heredar por la vía legítima, dejándola desprotegida en caso de que su marido no le dejara algo dentro de su testamento, pero tampoco se le quería dar la disposición de los bienes, esto debido a los prejuicios que tenían los romanos sobre las mujeres al concebirlas como seres pródigos e incapaces de administrar bienes.

“El usufructo surge como una forma de mantener vitaliciamente en el patrimonio familiar a personas que no se quiere dar la facultad de disponer; ante todo, la viuda, la cual, cuando se había casado cum manu heredaba

como hija pero veía su propiedad limitada por sus tutores legítimos (hijos o agnados), y cuando era casada sine manu, no recibía de su marido más que lo que le dejara en el testamento...”¹

El doctor Guillermo Floris Margadant nos brinda la definición que el jurista romano Paulo da del usufructo en el Digesto:

“Paulo lo define [al usufructo], en D. 7.1.1, como el ius alienis rebus utendi, fruendi, salva rerum substantia (el derecho de usar y disfrutar cosas ajenas, respetando su substantia).”²

Las formas de constitución del usufructo en el Derecho Romano son varias; en primer lugar tenemos al legado vindicatorio o legado *per vindicationem*, que era como inicialmente nació el usufructo para no dejar desvalida a la viuda; mediante contrato a través de la traditio; mediante la *in iure cessio*, una forma de transmisión de la propiedad; por *adjudicatio*, en un proceso formulario; por venta con *deductio*, es decir, que a una persona se le transmitía la propiedad de la una cosa, mientras a otra se le transmitía el usufructo de la misma cosa en cuestión; por imperio de la ley y en el caso de que el objeto del usufructo fuera un fundo provincial, es decir, una *res nec mancipi*, se tenía que hacer mediante pactos con estipulaciones (*pactiones et stipulationes*), para la época de Justiniano esta forma de constituir usufructo reemplazó a la *in iure cessio*.

“El usufructo nace de los siguientes modos:

- 1. Por contrato, seguido de quasi traditio.*
- 2. Por legado, per vindicationem,*
- 3. Por venta con deductio.*
- 4. Por in iure cessio.*
- 5. Por la ley directamente*

¹ D´ORS, Álvaro, *Derecho Romano*, 8ªed. Pamplona, España, Editorial Ediciones Universidad de Navarra S.A., 1991. Pág. 255.

² FLORIS MARGADANT S., Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, 26ªed. Estado de México, México, Editorial Esfinge, 2013. Pág. 282.

6. *Por adjudicatio.*³

“El usufructo, al igual que las servidumbres prediales, se constituye por legado, adiudicatio, in iure cessio y deductio. Para los fundos provinciales se recurre a pactos acompañados de estipulaciones -pactiones et stipulationes. En la época justiniana, la pactio et stipulatiom sustituye a la in iure cessio; la deductio puede verificarse con la traditio. A la traditio se equipara la la patentia.”⁴

Los sujetos en el usufructo son el *fructuarius* o *usufrutuarius*, que es el usufructuario y el *dominus proprietatis* o *proprietarius*, que el nudo propietario; el usufructuario podría ser una persona física o una persona moral, para este último caso, dice el doctor Margadant, el usufructo estaba limitado a cien años.

“Sujeto del derecho de usufructo puede ser tanto una persona física, cuanto una persona jurídica. Tal sujeto se llama fructuarius o usufrutuarius, mientras el nombre de dominus proprietatis o proprietarius se reserva al dueño de la cosa.”⁵

En un inicio, sólo las cosas no consumibles podían ser objeto del usufructo, sin embargo, a través de un senado consulto de la época imperial sí se pudo constituir sobre cosas consumibles por su primer uso, creando la figura de lo que en tiempos de los glosadores se le conoció como cuasi usufructo.

El usufructuario sólo hace suyos los frutos de la cosa dada en usufructo, es decir tiene el *ius fruendi*; así como también puede usar de la cosa, pero en el mismo modo que lo haría o hacía el nudo propietario al momento mismo de constituirse el usufructo, es decir tiene el *ius utendi*; sin embargo, no puede disponer de la cosa, no tiene el *ius abutendi*, tanto en un sentido jurídico (ejemplo, no puede enajenar el bien), como en su sentido real o físico, verbigracia, no puede modificar o alterar la sustancia o destino de la cosa dada en usufructo; sólo el derecho post clásico,

³ *Ibid.* Pág. 284.

⁴ IGLESIAS SANTOS, Juan, *Derecho Romano*, 18ªed. España, Editorial Sello, 2010. Pág. 228.

⁵ *Ibid.* Pág. 227.

derivado de la necesidad de hacer más productiva la tierra, permitió una excepción a la regla de no modificar la sustancia del bien y esa excepción fue que sólo permitía modificaciones que mejoraran la cosa.

“El usufructuario tiene el uti frui. Con esta terminología se expresa un concepto unitario; no se individualiza el uti, que es necesario para el frui: fructus sine usu esse non possunt. El usufructuario puede usar y disfrutar de la cosa ajena, pero sin alterar su esencia y destino, aunque la alteración implique mejora o beneficio. El usufructo caduca, por ejemplo, si el usufructuario transforma en viñedo una tierra de labranza.

El Derecho posclásico amplía los poderes del usufructuario, respondiendo a la necesidad de fomentar, en momento de crisis económica, el cultivo de la tierra. En la última época se concede al usufructuario la facultad de mejorar la substantia de la cosa, de hacer excavaciones mineras, de abrir nuevas luces en la cosa.

El derecho de usufructo se ciñe al uso y disfrute de la cosa tal cual es en el momento de su constitución.”⁶

Respecto a la apropiación de los frutos, estos dependían de su tipo. Si eran frutos naturales, estos se adquieren hasta que los separe el usufructuario, en aquellos que va a reinvertir en la cosecha siguiente o para reponer aquellos que perecieron por el uso normal de la cosa y aquellos que el va a usar para consumo propio o para venderlos, estos último son los que verdaderamente se apropia. Por lo que hace a los frutos civiles, estos los hace suyos día a día, aunque no se hayan cobrado. En el Derecho Romano, se consideraba frutos todo aquello que un bien producía de forma normal y cotidiana, por lo que cualquier cosa que no fuera así no se entendía como frutos, y, por ende, el usufructuario no podía apropiárselos.

“El usufructuario se hace propietario de los frutos naturales por el hecho de cosecharlos y de dividir la cosecha en una parte que deberá reinvertirse y otra que es beneficio. Sólo adquiere la propiedad sobre esta última parte.

⁶Ídem.

Los frutos civiles (rentas, por ejemplo) se adquieren, en cambio, día a día, independientemente de su cobro. En caso de muerte del usufructuario, sus herederos tendrán, por tanto, derecho a los frutos civiles hasta el día de la muerte de aquél; pero la persona que hasta aquel momento no fuera más que un “nudo propietario”, tendrá derecho a los frutos naturales pendientes de cosecharse; o cosechados, pero todavía no destinados a reinversión o consumo propio del usufructuario.

A veces, el concepto de “frutos” da lugar a dudas. Por ejemplo, la herencia que recibe un esclavo, y que beneficia al dueño, como veremos ¿es fruto de este esclavo? ¿Y el hijo de una esclava? La jurisprudencia decidió que sólo productos periódicos y normales son frutos.”⁷

A pesar de que el usufructo nació con fines de dar alimentos a la viuda, poco a poco la figura fue saliendo de ese ámbito; bajo este tenor, se podían constituir usufructos a favor de terceros que no tenían nada o poco que ver con el nudo propietario, por lo que los romanos se vieron en la necesidad de caucionar el buen uso de la cosa, su devolución al momento de su extinción así como la no alteración en su substancia; si no se daba esta caución, que generalmente era una fianza y que se le llamaba *cautio usufructuaria*, el pretor podía denegar las acciones que el usufructuario tenía contra el nudo propietario; dar réplica al nudo propietario contra las excepciones del usufructuario o, según el doctor Margadant, el propietario podía retener la cosa dada en usufructo o admitir la *reivindicatio* o *actio publiciana* para recuperar la cosa.

“La jurisprudencia cautelar introdujo la práctica de que el usufructuario diera una promesa con fiadores: de usar y disfrutar convenientemente (boni viri arbitratu) y de que la cosa será restituida en su momento (normalmente, dado el carácter vitalicio del usufructo, por lo herederos). Esta es la cautio usufructuaria, que el Pretor requería de los usufructuarios, amenazándolos,

⁷ FLORIS MARGADANT S., Guillermo, *Óp. Cit.* Pág. 282.

si no la prometían, con denegarles la acción o dar una réplica al propietario contra la excepción de usufructo.”⁸

El usufructo se reguló de forma casuística y no mediante una teoría general de los derechos reales, la cual, los romanos nunca llegaron a formular. Entre los casos especiales que regularon fueron el usufructo sobre un rebaño, en el que el usufructuario tiene la obligación de restituir las cabezas que vayan muriendo con las nuevas crías; el usufructo sobre una mina o una cantera, en la que el usufructuario sólo puede explotarla si el nudo propietario ya lo había hecho al momento de constituir el usufructo; el usufructo de un bosque talar, en la que debe explotar el bosque en la misma forma en que lo hacía el nudo propietario, puede utilizar la madera de las ramas y árboles caídos para hacer reparaciones en el bosque y debe restituir los árboles caídos por la explotación normal del bosque; y el usufructo de un esclavo, en el que el usufructuario sólo puede hacer suyo lo que el esclavo gane con dinero del usufructuario o del propio trabajo del esclavo mas nunca la herencia que el esclavo recibe o los hijos de la esclava.

“La Jurisprudencia determina casuísticamente el alcance del derecho del usufructuario. Como regla general, no puede este alterar el régimen económico mantenido por el propietario constituyente, ni aun para mejorarlo. Así i) si se trata de un rebaño, debe mantener el número constante de cabezas de ganado, aunque puede consumirlas en la medida del excedente que se produce con las crías; ii) si de minas o canteras, puede continuar la explotación pero no empezarla él (como admite, en cambio, Justiniano); iii) si de bosques maderables, puede consumir las ramas caídas y árboles en la medida en que se venía haciendo, y vender la madera si así se hacía, o, en todo caso, utilizarla para las reparaciones del fundo; igualmente debe renovar el vivero de plantación (que se considera instrumentum fundi); y no deja de adquirir la madera aunque la tala sea en momento inoportuno, iv) si se trata de un esclavo legado en usufructo, adquiere para sí lo que gane el esclavo negociando este con bienes del usufructuario o por su propio trabajo, en tanto

⁸ D’ORS, Álvaro; *Óp. Cit.* Págs.258-259.

todo lo demás, incluyendo los hijos de las esclavas, pertenecer al nudo propietario.”⁹

Las obligaciones del usufructuario, en el Derecho Romano, son prestar la *cautio usufructuaria*, como hasta aquí se ha visto, cuidar del bien y mantenerlo tal y como se lo entregaron, devolverlo cuando así sea, correr con los gastos de las reparaciones ordinarias derivadas del uso y explotación normal y cotidiano de la cosa, así como del impuesto predial; por su parte, el nudo propietario debía abstenerse de interrumpir u obstruir el disfrute de la cosa, por lo que podía constituir servidumbres en la medida en que no perjudicaran el usufructo.

“Las obligaciones del usufructuario consistían, por tanto, en prestar esta cautio, conservar el objeto en buen estado, cuidarlo como un buen padre de familia, devolverlo en su oportunidad y pagar los gastos ordinarios, como son el impuesto predial, las reparaciones pequeñas y los gastos de explotación del objeto. Sin embargo, como estos deberes son obligaciones propter rem, el usufructuario puede sustraerse a ellos, abandonando el usufructo...”

... Desde luego, el nudo propietario puede establecer servidumbres reales sobre el objeto del usufructo, pero únicamente cuando éstas no perjudican al usufructuario...”¹⁰

Si el nudo propietario interfería o impedía el ejercicio del usufructo, el usufructuario podía ejercer la *vindicatio usus fructus*, contra el nudo propietario; si la acción era procedente, el demandado tenía que devolver los frutos que obtuvo de la cosa usufrutuada durante el tiempo en que impidió al usufructuario el goce del usufructo. Contra la reivindicación del nudo propietario existía la *exceptio* de usufructo. El usufructuario no podía ejercer el interdicto *uti possidetis*, pues no era considerado poseedor para el Derecho Romano, pero sí podía ejercer los interdictos *utrubi* y *unde vi*, pues estos no hablan de posesión para poderlos ejercer. También podía ejercer algunas acciones penales derivado de una ficción en la que se le consideraba propietario para dichos efectos, como la *actio legis Aquiliae* (que

⁹ *Ibid.* Pág. 257.

¹⁰ FLORIS MARGADANT S., Guillermo, *Óp. Cit.* Págs. 283-284.

establecía que en caso de quemar, quebrar o romper la cosa usufructuada, se debía pagar al usufructuario el valor que la cosa tenía en los últimos 30 días) y la *actio servi corrupti* (tenía como finalidad pagar el doble del valor del esclavo más el doble del valor de la indemnización debida por el daño sufrido en caso de que una persona instigara a su esclavo a causar un daño), pero no así la *actio aquae pluviae arcendae* (tenía por objeto impedir o suspender la realización de obras realizadas en el predio contiguo que desviarán el curso de las aguas de lluvia o que impedirán su circulación de forma libre).

“La acción del usufructuario es la vindicatio usus fructus, muy similar a la vindicación de las servidumbres. Se dirigía contra el propietario que impedía el ejercicio del usufructo, aunque se discutía si también contra todo otro poseedor, como parece haber prevalecido desde Juliano. Como el objeto de esta vindicación es el uti frui, el demandado vencido debe restituir todos los frutos, pues no es considerado como poseedor (de buena fe) a efectos de poder adquirir los anteriores a la Litis contestario. Contra la reivindicación del propietario se daba una exceptio de usufructo.

El usufructuario, al no ser possessor, no podía intervenir en el interdicto uti possidetis, y debía acomodarse como útil la fórmula del mismo; pero no existía la misma dificultad para los interdictos utrubi y unde vi, en cuyas fórmulas no se hablaba de possessio. También dispone, mediante ficción, de algunas acciones penales que corresponden, en principio, al propietario.

El usufructuario parece tener, por extensión pretoria, algunas acciones penales del propietario; la actio legis Aquiliae (D.7.1.17.3; 9.2.11.10), incluso contra el nudo propietario (D.9.2.12), y la actio servi corrupti (D.11.3.9.1); no, en cambio, la a. aquae pluviae arcendae (D.39.3.3.4...)”¹¹

Como lo mencionamos con anterioridad, en un principio no podía constituirse usufructo sobre cosas consumibles en su primero uso, sin embargo, a través de un senadoconsulto de la época de imperial esta restricción natural del usufructo fue salvada por disposición de la ley, dando lugar al llamado cuasi usufructo. Se podían

¹¹ D’ORS, Álvaro, *Óp. Cit.* Págs. 260-261.

dar en usufructo cosas que, en conjunto con otras no consumibles, se daban en y se podían consumir, como parte del usufructo, sin embargo, el usufructuario tenía que devolver unas de la misma cantidad, calidad y especie al finalizar el usufructo, como especie de mutuo. Poco después se autorizó a dar en usufructo créditos, pudiendo el usufructuario hacer suyos los intereses que dichos créditos generaban, pues son considerados frutos civiles, e incluso podía cobrarlos, en cuyo caso el dinero cobrado formaba el usufructo.

“El objeto del usufructo es –lógicamente- de naturaleza no consumible; de lo contrario, no podría ejercerse el ius utendi, salva rerum substantia. Sin embargo, desde el comienzo de la época imperial, se puede obtener el usufructo sobre un patrimonio que comprende bienes consumibles; y de esta posibilidad arranca la figura del cuasi-usufructo sobre bienes consumibles, que obliga al usufructuario a devolver igual cantidad de cosas, de igual calidad, cuando termina el usufructo.

Este cuasi-usufructo otorga al usufructuario un derecho de propiedad respecto de las cosas consumible en cuestión, de manera que se parece al préstamo de consumo, con la diferencia de que termina con la muerte usufructuario, mientras que el deber que nace del préstamo de consumo se transmite a los herederos del deudor. Otra diferencia es que el usufructuario debe prestar la cautio...

...Este cuasi-usufructo existe también respecto de crédito. El cuasi-usufructuario se hace propietario de los intereses (frutos civiles) y también puede cobrar los créditos en cuestión; éstos se transforman entonces en dinero efectivo, sobre el cual continúa el cuasi-usufructo.”¹²

El usufructo se extinguía por renuncia del usufructuario, mediante *in iure cessio*, en la época clásica o mediante *traditio*, en la época posclásica; por *consolidatio*, es decir, que la nuda propiedad se consolidaba con el usufructo; por destrucción de la cosa o *mutatione rei*, es decir que se modificara la sustancia de la cosa; por desuso por dos años, si el usufructo recaía en cosa inmueble o de un año si recaía sobre

¹² FLORIS MARGADANT S., Guillermo, *Óp. Cit.* Pág. 285.

cosa mueble; por muerte o por *capitis diminutio* del usufructuario, o por lo menos no la *minima*, según el derecho posclásico.

*“El usufructo se extingue por renuncia –mediante in iure cessio, en la época clásica, y acto no formal, en el Derecho justiniano-; consolidatio; destrucción o alteración del destino económico de la cosa –mutazione rei-; no uso durante un bienio o un año, según se trate de cosa inmueble o mueble; muerte o capitis diminutio – no la minima, en el Derecho justiano- del usufructuario.”*¹³

1.1.2 Código Civil Francés de 1804

El Código Napoleón de 1804, publicada el 21 de marzo de 1804, reguló dentro del libro segundo denominado De los Bienes y de las Diferentes Modificaciones de la Propiedad, título tercero Del Usufructo, del Uso y de la Habitación, en el capítulo primero Del Usufructo al derecho real de usufructo. El *Code* ya no lo tildó de servidumbre personal, como anteriormente se le conocía junto con el uso y la habitación ya que en estas instituciones jurídicas el que se beneficiaba era el titular del derecho, no el predio o inmueble en cuestión, en contraposición a las servidumbres, que se llamaban servidumbres reales. Lo anterior debido al afán de erradicar cualquier palabra o concepto que sonara a feudalismo.

El Código Napoleón define al usufructo como *“el derecho a gozar de cosas de propiedad de otro como el mismo propietario, con la obligación de conservar su sustancia.”*¹⁴ A pesar de no definirlo directamente como un derecho real, sí incluye dentro de su definición una de sus características más importantes, que es la obligación de no mutar la sustancia de los bienes sobre los que recae.

El usufructo puede ser creado tanto por la voluntad del hombre, en cuyo caso puede ser puro y simple o sujeto a condición o término; o por imperio de la ley, como en el caso del aprovechamiento que los padres tienen sobre los bienes del menor, excluyendo de dicho usufructo los que el menor adquiere como producto de su

¹³ IGLESIAS SANTOS, Juan, *Óp. Cit.* Pág. 228.

¹⁴ DOMINGO OSLÉ, Rafael et al., *Código Civil Francés Edición Bilingüe*, Madrid, España, Editorial Marcial Pons, 2005. Pág. 346.

trabajo o aquellos donados o adquiridos *mortis causa* en los que el donador o *de cuius* haya establecido expresamente que no entraran a dicho aprovechamiento, según el artículo 387 del *Code*; o el otorgado a favor del cónyuge superviviente, si tuvo hijos en común con el cónyuge que premurió, de acuerdo con el artículo 757 del *Code*.

“Artículo 757

Si el cónyuge premuerto deja hijos o descendientes, el sobreviviente recibe, a su elección, el usufructo de la totalidad de los bienes existentes o la propiedad de la cuarta parte de los bienes, cuando todos los hijos sean comunes; y la propiedad de la cuarta parte, cuando uno o varios hijos no sean comunes.”¹⁵

Incluso el juez puede constituir usufructo a través de sus resoluciones, como en el caso de la prestación compensatoria, que se da cuando derivado del divorcio uno de los cónyuges no puede sostener el tipo de vida que llevaba durante el matrimonio, y el otro excónyuge debe dar dicha prestación compensatoria; dentro de las posibilidades para pagarla está la de constituir usufructo a favor del excónyuge acreedor, en atención a lo dispuesto por el numeral segundo del artículo 274 del *Code*.

“Artículo 274

El Juez decidirá la forma en que haya de cumplirse la prestación compensatoria en capital, entre las siguientes: ...

... 2. Atribución de bienes en propiedad, o de un derecho temporal o vitalicio de uso, de habitación o de usufructo, que operará la sentencia forzosamente a favor del cónyuge acreedor.”¹⁶

Los bienes sobre los que puede recaer el usufructo son muy variados; de acuerdo con el artículo 581 del *Code*, pueden ser objeto indirecto del usufructo tanto bienes

¹⁵ *Ibid.* Pág. 389.

¹⁶ *Ibid.* Pág. 224.

muebles como inmuebles; incluso pueden serlo bienes consumibles por su primer uso, como bienes consumibles en el tiempo. En el caso de los primeros, se constituye lo que en la doctrina se conoce como cuasiusufructo, ya que la ley permite al cuasiusufructuario disponer físicamente de dichos bienes, obligándolo a devolver otros de la misma cantidad y calidad o su valor si lo anterior no fuere posible, de tal suerte que en realidad estamos frente a un derecho real de propiedad, por la facultad de disposición; en el segundo de los casos, puede usar de ellos y a lo único que está obligado es a devolverlos con el maltrato proveniente de su uso normal y responder por los daños causados en los mismos provenientes de dolo o culpa, de acuerdo con los artículos 589 y 587 del *Code*, respectivamente.

En el derecho francés, el usufructo es completamente embargable, de acuerdo con el numeral segundo del artículo 2204 del *Code*.

“Artículo 2204

El acreedor puede proceder a la ejecución forzosa: ...

... 2º Del usufructo perteneciente al deudor sobre bienes de la misma naturaleza.”¹⁷

El usufructuario tiene derecho a hacerse de los frutos naturales, industriales y civiles que produzcan los bienes usufructuados y los empieza a percibir desde que comienza a surtir efectos el usufructo. Los frutos naturales e industriales que se encuentren pendientes al momento en que empieza a surtir efectos pertenecen al usufructuario y los que estén pendientes al terminar el usufructo, pertenecen al nudo propietario; los arrendatarios que hayan contratado con el nudo propietario o con el usufructuario tienen a salvo los derechos que sobre los frutos tengan al momento de empezar o terminar el usufructo, respectivamente. Los frutos civiles los percibe día a día y en proporción al tiempo que dure el usufructo. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por el *Code* en los artículos del 582 al 586.

El usufructuario tiene una disposición parcial de su derecho de usufructo. De acuerdo con el artículo 595 del *Code*, sólo puede enajenar el usufructo de forma

¹⁷ *Ibid.* Pág. 767.

gratuita, no onerosa; también tiene ciertas restricciones por lo que hace a dar el o los bienes materia del usufructo en arrendamiento: si el inmueble usufructuado es una finca rústica o lo va a rentar para fines comerciales o industriales, debe contar con el consentimiento del nudo propietario. Los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado por más de nueve años o renovado por el mismo periodo, no se extinguen con el usufructo; duran lo que les resta, dependiendo del año en que se encuentren al momento de extinguirse el usufructo; los celebrados por nueve años o menos y los renovados con más de tres años de anticipación a la extinción del arrendamiento, para el caso de fincas rústicas, o con más de dos años, para el de casa habitación, no sobreviven a la extinción del usufructo, a menos que el tiempo por el que se renovaron esté corriendo al momento de extinguirse el usufructo.

“Artículo 595

El usufructuario puede aprovechar por sí mismo o dar a otro en arrendamiento, así como vender o ceder su derecho a título gratuito.

Los arrendamientos que el usufructuario haya hecho por sí solo, por tiempo que exceda de nueve años, sólo son obligatorios para el nudo propietario, en caso de terminación del usufructo, por el tiempo que quede por transcurrir, ya sea del primer período de nueve años, si las partes se encuentran todavía en él, ya del segundo, y así sucesivamente, de manera que el arrendatario sólo tenga derecho a consumir el disfrute del período de nueve años en que se encuentre.

Los arrendamientos de nueve años o de menos que el usufructuario haya constituido por sí solo o renovado más de tres años antes de la extinción del arrendamiento vigente, si se trata de bienes rústicos, o más de dos años antes, si se trata de casas, carecen de efecto, a menos que su cumplimiento haya comenzado antes de la terminación del usufructo.

El usufructuario no puede dar en arrendamiento una finca rústica o un inmueble de uso comercial, industrial o artesanal sin el concurso del nudo

propietario. A falta de acuerdo con el nudo propietario, el usufructuario podrá ser autorizado judicialmente a concertar por sí solo este contrato.”¹⁸

El usufructuario también tiene derecho a disfrutar y a usar de la accesión de los bienes por aluvión y de usar todo tipo de servidumbres y derechos que tenga a su favor el bien dado en usufructo en calidad de predio dominante, de acuerdo con los artículos 596 y 597 del *Code*. El usufructuario no tiene derecho al reembolso de las mejoras que haya hecho en los bienes usufructuados, pero puede removerlas, con la obligación de hacerlo a su costa, reparando los daños que con la remoción se causen. También tiene derecho a que el nudo propietario no perturbe el uso y goce de su derecho; según lo establece el artículo 599 del *Code*.

Dentro de las obligaciones a cargo del usufructuario tenemos las de hacer una relación de los inmuebles y un avalúo de los muebles dados en usufructo, con previa citación formal y en presencia del nudo propietario, de acuerdo con el artículo 600 del *Code*. También está obligado a conseguir un fiador para garantizar que usará de los bienes usufructuados como buen padre de familia. El legislador del Código Napoleón en verdad se preocupó por establecer reglas que protejan al nudo propietario en caso de que el usufructuario caiga en mora y en incumplimiento con la obligación de dar fiador, como se puede apreciar de la redacción de los artículos 601, 602 y 603 del *Code*.

“Artículo 601

Dará fiador de disfrutar como buen padre de familia, si no ha sido dispensado de ello por el título constitutivo del usufructo; sin embargo, ni los padres que tengan el usufructo legal de los bienes de sus hijos, ni el vendedor ni el donante con reserva de usufructo, están obligados a dar fiador.”¹⁹

“Artículo 602

Si el usufructuario no encuentra fiador, los inmuebles se darán en arrendamiento o se pondrán en depósito, las cantidades comprendidas en el

¹⁸ *Ibid.* Pág. 349.

¹⁹ *Ibid.* Pág. 351.

usufructo se invertirán y los productos se venderán, invirtiéndose igualmente su precio.

Los intereses de estas cantidades, y el precio de los arrendamientos pertenecerán, en ese caso, al usufructuario.”²⁰

“Artículo 603

A falta de un fiador por parte del usufructuario, el propietario podrá exigir la venta de los muebles que se deterioran por el uso, para que su precio sea invertido como el de los productos; en ese caso, el usufructuario disfrutará de los intereses durante el usufructo. Sin embargo, el usufructuario podrá reclamar, y los jueces podrán ordenar, según las circunstancias, la entrega de una parte de los muebles necesarios para su uso, bajo su simple caución juratoria, y con la obligación de presentarlos a la terminación del usufructo.”²¹

Es curioso que se mencione que el nudo propietario tenga que solicitar al juez que lo autorice para vender bienes que, a pesar de estar dados en usufructo, son de su propiedad. El incumplimiento en la obligación de dar fiador no trae como consecuencia la privación del derecho de percibir los frutos, como lo demuestra la redacción del artículo 604 del Code.

El usufructuario debe de realizar las reparaciones de conservación de los bienes dados en usufructo; mientras que el nudo propietario está obligado a realizar las reparaciones extraordinarias; si las reparaciones extraordinarias son consecuencia de falta de realizar las reparaciones de conservación, tanto el nudo propietario, como el usufructuario están obligados a realizarlas. Así lo dispone el artículo 605 del Code; el artículo 606 establece cuáles son las reparaciones que se entienden como extraordinarias, siendo todas las demás reparaciones de conservación.

Las cargas anuales y aquellas que pesen sobre los frutos serán pagadas por el usufructuario; por lo que hace a las que graven la propiedad, el nudo propietario las pagará, pero el usufructuario le deberá intereses durante la vigencia del usufructo

²⁰ *Ídem.*

²¹ *Ídem.*

por el importe pagado de las cargas; si es el usufructuario quien las paga, no se le deberán pagar intereses, pero se le deberá pagar el importe de las cantidades pagadas por las cargas hasta el final del usufructo. Todo lo anterior de acuerdo con el artículo 609 del *Code*.

El usufructuario también está obligado a pagar los gastos, costas y condenas de los pleitos en que salga vencido relativos al uso y goce de los bienes dados en usufructo; de igual manera, está obligado a avisar al nudo propietario de cualquier perturbación, tanto de hecho como de derecho, en los derechos del nudo propietario; de no hacerlo, él será responsable por los daños causados por la mora o el incumplimiento de dicha obligación. Así lo disponen los artículos 613 y 614 del *Code*.

Dentro de los usufructos especiales que regula el Código Napoleón, además de los comentados, como el constituido a favor de los padres sobre determinados bienes de sus hijos, el que tiene el cónyuge supérstite y el excónyuge con la prestación compensatoria, tenemos el constituido sobre montes tales, regulado en los artículos 590, 591, 592 y 593 del *Code*, el usufructo constituido sobre los derechos de la renta vitalicia, en el artículo 588 del *Code*, el usufructo especial sobre canteras y minas, de acuerdo con el artículo 598 del *Code*, el usufructo sobre ganados, regulado en el artículo 616 del *Code*, tendiendo en común todos estos usufructos que a lo que dan derecho no sólo es a los frutos sino a los productos. El Código Napoleón de 1804 también prevé el usufructo constituido sobre el derecho real de superficie y la posibilidad de hipotecar el derecho de usufructo, en los artículos 591 y 2118.

Dentro de las causas de extinción del usufructo, enumeradas en el artículo 617, se encuentra en primer lugar la muerte del usufructuario, dejando en claro que el usufructo es un derecho por esencia temporal y por naturaleza vitalicio; también están previstas la consolidación, la pérdida total del bien y el no uso o abandono del derecho por más de treinta años.

“Artículo 617

El usufructo se extingue: Por muerte natural y por muerte civil [figura jurídica mediante la cual extingüía la personalidad jurídica de una persona física] del usufructuario.

Por expiración del plazo para el que fue concedido.

Por consolidación o reunión, en una misma persona, de las condiciones de usufructuario y de propietario.

Por el no uso del derecho durante treinta años.

Por pérdida total de la cosa usufructuada.”²²

También prevé como causa de extinción el abuso en el ejercicio del usufructo, si le ha causado daños al bien objeto indirecto del usufructo o si no ha hecho las reparaciones de conservación. El juez decidirá si se extingue el usufructo o si su administración pasa a manos del nudo propietario, para que este le dé el importe líquido de los frutos y demás productos. Así lo establece el artículo 618 del Code.

“Artículo 618

El usufructo puede terminar igualmente por el abuso que el usufructuario haga de su disfrute, ya sea por producir daños en el fundo o por dejarlo deteriorarse por falta de conservación.

Los acreedores del usufructuario podrán intervenir en el litigio correspondiente a fin de conservar sus derechos, y podrán ofrecer la reparación de los daños causados y las garantías para el futuro.

Los jueces podrán declarar, según la gravedad de las circunstancias, la extinción absoluta del usufructo o disponer la entrada del propietario en el goce de la cosa gravada, pero con la obligación de pagar anualmente al usufructuario, o a sus causahabientes, una cantidad determinada hasta el momento en que el usufructo debiera concluir.”²³

²² *Ibid.* Págs. 354-355.

²³ *Ibid.* Pág. 355.

Si el usufructo se otorga a una persona jurídica colectiva, durará máximo treinta años.

“Artículo 619

El usufructo que no se concede a particulares sólo dura treinta años.”²⁴

En general, la regulación del usufructo en el Código Napoleón es mucho más específica y fácil de entender que en los Códigos Civiles vigentes en el entonces Distrito Federal, a pesar de que estos fueron bastante influenciados por el *Code*. Los legisladores que elaboraron el Código Civil de 1870, posteriormente el de 1884 y después el de 1928 no lo hicieron con la misma lucidez y genialidad para poder traducir e interpretar las normas tan sencillas del Código Napoleón y trasplantarlas a los Códigos Civiles que estuvieron vigentes en el territorio de lo que ahora es la Ciudad de México. Sin embargo, es curioso que el legislador del Código Napoleón no haya previsto modalidades en las obligaciones del usufructuario para el caso de que el usufructo se constituyera a título oneroso o gratuito.

1.1.3 Códigos Civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1870 y de 1884

El Código Civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1870 fue la primera codificación civil a nivel federal y a nivel local en México. Basado enormemente en el Código Napoleón de 1804, en el Código Civil Español de Don Florencio García Goyena y en el proyecto de Código Civil de Don Justo Sierra O’Reilly, que no entró en vigor; estos dos últimos sumamente influenciados por el primero.

Posteriormente, en 1884 se promulgó otro Código Civil que vino a derogar al Código de 1870, sin embargo, y en lo que nos atañe a nosotros, poco fue lo que se modificó, salvo la numeración de los artículos, la supresión de algunas palabras y la conjunción de normas jurídicas que estaban redactadas en varios artículos y que unieron en un solo artículo; de ahí la razón por la que estudiemos de forma paralela

²⁴ *Ídem.*

ambos códigos respecto del usufructo y nos referiremos a él como Código Civil, únicamente estableciendo el numeral que corresponde al Código Civil de 1884.

El Código Civil definió al usufructo casi de la misma manera que lo hizo el *Code*; en el artículo 963 (artículo 865 del código de 1884) lo define como “*el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su sustancia*”²⁵. También nos da sus características, que son las siguientes:

- 1.- Tiene por contenido servirse de los bienes de acuerdo con su naturaleza y disfrutar de los bienes ajenos.
- 2.- Es por esencia temporal y por naturaleza vitalicio, además de ser un derecho personal por extinguirse con la muerte de su titular.
- 3.- Es un derecho real.
- 4.- Si bien su titular puede usar y disfrutar de los bienes ajenos debe hacerlo sin alterar la sustancia de estos, sirviéndose de ellos conforme a su naturaleza o conforme lo hacía el nudo propietario.

“De todo lo expuesto se infiere:

1.º Que el usufructo consiste en el derecho de disfrutar de los bienes ajenos;

2.º Que este derecho es esencialmente personal, temporal y no es transmisible á los herederos;

3.º Que es un derecho real;

²⁵ MATEOS ALARCÓN, Manuel, *Lecciones de Derecho Civil: Estudios Sobre el Código Civil del Distrito Federal Promulgado en 1870 con Anotaciones Relativas a las Reformas Introducidas por el Código de 1884*, edición facsimilar México, editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tomo II Tratado de las Cosas, 2004. Pág. 128.

4.º *Que impone al usufructuario la obligación de no alterar la forma ó la sustancia de la cosa; es decir, de servirse de ella aplicándola al uso á que está destinada por la naturaleza ó por la voluntad del propietario.*²⁶

El Código Civil estableció cuatro formas de constitución del usufructo en su artículo 964 (artículo 866 del código de 1884): por disposición de ley, por actos *inter vivos*, por última voluntad y por prescripción.

“El usufructo se constituye, según el artículo 964 del Código Civil, por los cuatro modos siguientes:

- 1.º *Por la ley;*
- 2.º *Por actos entre vivos;*
- 3.º *Por última voluntad;*
- 4.º *Por prescripción.*²⁷

Este código ya regulaba el usufructo otorgado a los que ejercen la patria potestad sobre ciertos bienes del menor como un usufructo legal; otro usufructo legal que contemplaba y que el Código Civil de 1928 ya no reguló, fue el otorgado al marido sobre la dote de su mujer.

“Es usufructo legal el que tiene el ascendiente que ejerce la patria potestad, sobre los bienes de la segunda, de la tercera y de la cuarta clase, de los cinco en que el artículo 401 del Código civil divide los bienes de los hijos.

*Es también usufructo legal el que tiene el marido en la dote de su mujer; ...”*²⁸

Los usufructos constituidos por la voluntad del hombre, ya sea por actos entre vivos o por testamento se rigen por las reglas de las transmisiones de propiedad, pues la constitución de usufructo es una desmembración de ella; pueden constituirse a título oneroso o lucrativo, como denomina a la forma gratuita de constituir usufructo.

²⁶ *Ibid.* Pág. 131.

²⁷ *Ibid.* Pág. 132.

²⁸ *Ídem.*

*“El usufructo se puede constituir por actos entre vivos ó por última voluntad, porque siendo un desmembramiento de la propiedad, es natural que esté regido por los principios generales que gobiernan la enajenación de la propiedad; y por lo mismo, se constituye a título oneroso, como venta, transacción, etc. y a título lucrativo ó gratuito: esto es, por donación o testamento.”*²⁹

La capacidad requerida para ser nudo propietario, es decir, para constituir usufructo es la misma que se requiere para celebrar actos de dominio o para enajenar, por lo que el nudo propietario deberá tener la libre disposición de sus bienes, es decir, que sea mayor de edad. Para ser usufructuario basta con no estar impedido para ser propietario de ciertos bienes, por lo que en aquel entonces, la iglesia no podía ser usufructuaria de bienes inmuebles, pues ni siquiera podía ser dueña ellos.

*“En consecuencia, pueden constituir el usufructo los que tienen la libre disposición de sus bienes; esto es, pueden constituirlo por contrato las personas que tienen aptitud legal para contratar, y por testamento las que tienen facultad de testar. Y pueden adquirir el usufructo todas aquellas personas que son capaces de adquirir la propiedad: es decir, todas, á excepción de aquellas á quienes se lo prohíbe la ley.”*³⁰

Además de poder constituir usufructo a título oneroso o gratuito, el Código Civil también reguló los usufructos plurisubjetivos simultáneo y sucesivo en los artículos 965, 966 y 967 (artículos 867, 868 y 869 del código de 1884). Respecto del usufructo plurisubjetivo sucesivo establece que en realidad sólo existe un usufructo: el que existe al momento de estar vivo el usufructuario en cuestión; este se extingue por la muerte o por cualquier otra causa y se crea un nuevo usufructo a favor de la persona que sigue en el orden establecido en su constitución, convirtiendo a los usufructos constituidos después del primero en usufructos sujetos a condición resolutoria: nacerán cuando muera el usufructuario anterior.

²⁹ *Ídem.*

³⁰ *Ídem.*

“Puede también constituirse á favor de una ó muchas personas, simultáneo ó sucesivamente (art. 965, Cód. civ.).

En este último caso hay en realidad tantos usufructos cuantos son los usufructuarios, de manera que no comienza á existir el derecho de uno, sino cuando se extingue el del designado en primer lugar; pero entonces, el derecho del sucesor en el usufructo es enteramente separado y distinto del aquél, el cual lo adquiere de una manera directa del que lo constituyó y no por vía de sucesión y del usufructuario que le precedió en el goce de la cosa.

Por consiguiente, se puede establecer, que en el caso que no ocupa, el usufructo es puro y simple, respecto del primer usufructuario y condicional respecto de los demás; porque el ejercicio de ese derecho está subordinado á la condición de la supervivencia de esos individuos á la extinción del usufructo de la persona que les precede en el orden de su designación.”³¹

El artículo 966 del Código Civil (artículo 868 del código de 1884) establece que en los usufructos plurisubjetivos simultáneos los cusufructuarios detentan el derecho de acrecer si la parte alícuota de algunos de sus cusufructuarios se extingue.

Otras modalidades del usufructo son el usufructo puro y simple, el sujeto a condición, ya sea resolutoria o suspensiva y el sujeto a término, también suspensivo o resolutorio, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 969 del Código Civil (artículo 871 del código de 1884).

El Código Civil le da mucha importancia al título constitutivo del usufructo, pues es este al que primero se deben referir las partes para regular las relaciones jurídicas que nazcan de la constitución del usufructo, así como las modalidades de este.

“Como debe comprenderse, el título constitutivo del usufructo es el que debe servir de norma para determinar los efectos de las modalidades á que nos referimos, pues es el que señala los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario en virtud del principio que declara la voluntad del testador y de los contratantes la suprema ley en el testamento y en los

³¹ *Ibid.* 133.

*contratos, siempre que no sea contraria á las leyes y las buenas costumbres (art.972, Cód. civ.).*³²

Los bienes que pueden ser objeto del usufructo pueden ser de muy variada índole, tanto bienes muebles como inmuebles o corpóreos como incorpóreos. Respecto de los bienes fungibles, que es como el Código Civil denominaba a los bienes consumibles en su primer uso, el Código Civil no establece regla alguna, pero en la exposición de motivos los legisladores indicaron que la razón por la que no regularon el usufructo sobre este tipo de bienes es porque se considera como un contrato de mutuo.

*“En nuestro Código se ha omitido también hacer mención de las cosas fungibles como objeto de usufructo; pero tal omisión ha sido intencional, pues como dicen los redactores de aquel ordenamiento: “No se habla del usufructo constituido en cosas fungibles, porque debiendo consumirse éstas necesariamente, debe considerarse en realidad como mútuo”. (Exposición de motivos.)*³³

Dentro de los derechos que el usufructuario tiene a su favor, está el de usar los bienes dados en usufructo conforme a su naturaleza o como lo hacía el nudo propietario y el de percibir los frutos naturales, industriales y civiles que los bienes produzcan; esto excluye a los productos, los cuales pertenecen al nudo propietario, salvo en algunas ocasiones.

*“Ese derecho del usufructuario [el de disfrutar de los bienes] se limita solamente á los frutos que produce la cosa, según el destino que tiene la naturaleza ó por la voluntad del propietario; pues, como dijimos en artículo II, lección 4.^a de este tratado, no todos los productos de las cosas entran en la categoría de los frutos, sino los productos ordinarios, regulares y periódicos, que se producen y reproducen de tiempo en tiempo.”*³⁴

³² *Ibid.* Pág. 135.

³³ *Ibid.* Pág. 138.

³⁴ *Ibid.* Pág. 139.

Los frutos naturales e industriales son propiedad del usufructuario hasta que los percibe, es decir, hasta que los separa del bien al que están unidos, pues mientras no sean desprendidos o cortados forman parte del bien que los produce.

“... el usufructuario sólo hace suyos los frutos naturales ó industriales por la percepción, la cual consiste, según el artículo 934 del Código civil [880 del código de 1884], en el acto de alzarlos ó separarlos de las cosas que los producen; pues mientras no se verifica su separación forman un todo con la cosa y pertenecen al propietario de ella, ...”³⁵

Por dicha razón, si los frutos están aún pendientes al momento de comenzar el usufructo o de finalizar este, estos pertenecerán ya al usufructuario, ya al nudo propietario, los cuales no tienen derecho a reclamar se mutuamente reembolso por concepto semillas o gastos de labor; independientemente del derecho que tengan el usufructuario y el nudo propietario sobre los frutos, si existen contratos de arrendamiento o aparcería respecto de los bienes usufructuados en los que los arrendatarios o aparceros tengan derecho a los frutos, estos deben respetarse por el nudo propietario y el usufructuario. Lo anterior de acuerdo con los artículos del 975 al 977 del Código Civil; sin embargo, el Código Civil de 1884 aglutinó estas normas jurídicas en el artículo 877.

Por lo que hace a los frutos civiles, estos los hace suyos el usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 978 del Código Civil (artículo 878 del código de 1884).

“No sucede lo mismo respecto de los frutos civiles, pues le pertenecen proporcionalmente al tiempo que dura el usufructo, aun cuando no estén cobrados. Es decir que tales frutos ceden, como dijimos en el artículo IV de la lección 5.^ª de este tomo, día por día en beneficio del usufructuario, y que al fin de cada uno tiene derecho adquirido por la parte proporcional correspondiente, aun cuando el pago no se exigible: ...”³⁶

³⁵ *Ibid.* Pág. 141.

³⁶ *Ídem.*

De acuerdo con el artículo 981 Código Civil (artículo 881 del código de 1884), el usufructuario también tiene derecho a usar y disfrutar de las accesiones de los bienes usufructuados; además, puede servirse de las servidumbres que el inmueble usufructuado tenga a su favor en su carácter de predio dominante, de acuerdo con el artículo 973 (artículo 875 del código de 1884).

En opinión del jurista Manuel Mateos Alarcón, el uso de las servidumbres por parte del usufructuario no es un derecho, sino más bien una obligación, ya que el no ejercicio de estos derechos podría dar pie a la extinción de la servidumbre, ocasionando daños al bien inmueble dado en usufructo imputables al usufructuario.

“El ejercicio de las servidumbres se debe estimar como una obligación, más bien que como un derecho del usufructuario, porque si por el no uso de ellas se llegaran á extinguir, sería responsable por este hecho al propietario, supuesto que importaría la degradación culpable de la cosa usufructuada.”³⁷

Otro de los derechos del usufructuario es la disposición de su derecho. El Código Civil no permitía que el usufructuario enajenara el usufructo; lo que podía hacer el usufructuario era disponer del ejercicio del usufructo. Lo anterior de acuerdo con su artículo 982 (artículo 882 del código de 1884). Sin embargo, para don Manuel Mateos Alarcón, la diferencia entre disponer del derecho y su ejercicio es sólo semántica, ya que en los hechos los efectos son los mismos.

“El Código civil siguió este temperamento, declarando en el artículo 982, que el usufructuario puede arrendar, enajenar y gravar el ejercicio de su derecho de usufructo.

Este temperamento, adoptado por el Código Civil, ha sido censurado por Castillo y otros jurisconsultos, según creemos, con razón; porque enajenar la comodidad del derecho de usufructo ó su ejercicio, esto es, la facultad de percibir frutos y las comodidades de que es susceptible la cosa usufructuada, no es más que enajenar el mismo derecho de usufructo; y no hay diferencia

³⁷ *Ibid.* Pág. 145.

más que en los nombres entre enajenar el derecho y enajenar su ejercicio, porque el resultado es el mismo.”³⁸

El usufructuario puede realizar mejoras útiles y voluntarias sobre los bienes dados en usufructo, sin embargo, no tiene ningún derecho a exigir del nudo propietario el pago de dichas mejoras. También tiene derecho a retirarlas, pero debe hacerlo por sus propios medios y sin dañar el bien del que las retira, reparándolo en caso que con el retiro de las mejoras se deteriore; de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 990 del Código Civil (artículo 890 del código de 1884). La razón por la que el usufructuario no puede exigir del nudo propietario el reembolso del precio de las mejoras útiles es que el usufructuario es quien se vio beneficiado con dichas mejoras al aumentar los frutos que percibe, por lo que su precio queda compensado con el aumento de la producción.

“... Aunque el propietario aprovecha las mejoras, no hay injusticia en esto; porque el usufructuario nada pierde en realidad, supuesto que ha sido indemnizado completamente con el aumento de los frutos que le han producido mejoras: ...”³⁹

El derecho del tanto también forma parte de los derechos que el usufructuario tiene a su favor, de acuerdo con los artículos 991 y 992 del Código Civil (artículos 891 y 892 del código de 1884), para poder adquirir el o los bienes materia del usufructo. Goza de este derecho porque la enajenación de los bienes dados en usufructo a un extraño puede perjudicar sus intereses, lo cual no significa ninguna limitante al derecho de disposición del nudo propietario, pues el valor de sus bienes queda protegido.

“Pero como la enajenación pudiera perjudicar los intereses del usufructuario, le ha concedido la ley el derecho del tanto: esto es, la facultad de adquirir la

³⁸ *Ibid.* Pág. 147.

³⁹ *Ibid.* Pág. 154.

nuda propiedad por el mismo precio que da el comprador y con preferencia á él (art, 991 y 992, Cód. civ.).”⁴⁰

Pasando a tratar las obligaciones del usufructuario, las dos primeras obligaciones que aborda el Código Civil son las de hacer un inventario de los bienes dados en usufructo, valuando los muebles y relacionando los inmuebles; así como “dar” fianza, garantizando que cuidará de los bienes materia del usufructo como un buen padre de familia. Lo anterior de acuerdo con el artículo 993 del Código Civil (artículo 893 del código de 1884).

El Código Civil no estableció consecuencias al incumplimiento de la obligación de realizar el inventario de los bienes dados en usufructo. En opinión del jurista Manuel Mateos Alarcón, mientras no cumpla el usufructuario con dicha obligación, el nudo propietario válidamente puede negarse a la entrega de la posesión de los bienes; si ya la tiene el usufructuario, puede el nudo propietario pedir la restitución de los bienes o el aseguramiento de estos mediante providencia precautoria.

“Los términos del artículo 993, del Código civil que declara expresamente que el usufructuario está obligado á formar inventario de los bienes antes de entrar al goce de ellos, y la autoridad de respetables jurisconsultos nos sirven de fundamento para establecer, que mientras el usufructuario no llena esta obligación, el propietario tiene un derecho perfecto para rehusar le entrega de aquellos bienes.

Fundados en las mismas autoridades, creemos que, si el usufructuario entra al goce de los bienes sin formar el inventario de ellos, puede exigir el propietario su restitución, ó que aquél llene el requisito omitido procurando el seguramiento por medio de una providencia precautoria.”⁴¹

La obligación de “dar” fianza tuvo en el Código Civil cuatro excepciones: cuando el usufructo es aquel concedido por la ley a los que ejercen la patria potestad sobre algunos de los bienes de los menores, por la confianza que se le tiene a quienes lo

⁴⁰ *Ídem.*

⁴¹ *Ibid.* Pág. 156.

detentan; cuando el usufructo se constituye por reserva a través del contrato de donación, porque sería ingrato exigir dicha garantía a quien sin contraprestación le donó parte de sus bienes; cuando, constituido mediante contrato el usufructo, no se establece expresamente dicha obligación, entendiéndose que debe ser expresa la obligación de “dar” fianza; y cuando el nudo propietario exime al nudo propietario de dicha obligación.

Las consecuencias del incumplimiento de la obligación de “dar” fianza varían si el usufructo se constituyó a título gratuito o a título oneroso. En el primer caso, si no se otorga la correspondiente fianza, el usufructo se extingue; en el segundo caso, el nudo propietario tiene derecho a pedir que la administración del usufructo se le otorgue a él junto con la posesión de los bienes dados en usufructo, pagando el importe líquido de los frutos que los bienes produzcan el usufructuario deduciendo los honorarios que el nudo propietario cobre por la administración, de acuerdo con el artículo 997 del Código Civil (artículo 897 del código de 1884). Esto es una novedad que el Código Civil introdujo, ya que anteriormente se le dejaba un enorme campo de acción al juez para decidir, pudiendo en algunos casos ser bastante injusto con alguna de las partes.

“El Código ha evitado las contiendas que en semejante dificultad surgían; y el abuso á que daba lugar el libre arbitrio concedido al juez, adoptando un temperamento mejor, que concilia los intereses del usufructuario y del propietario, por el cual, aquél no se ve privado de los frutos de los bienes usufructuados por una dificultad insuperable, y aunque queda privado de la administración de éstos, obtiene una plena garantía que le asegura la percepción de aquéllos; y el propietario adquiere la facultad de velar personalmente por la conservación de los bienes recibiendo la debida recompensa por sus trabajos de administración.”⁴²

De acuerdo con el artículo 998 del Código Civil (artículo 898 del código de 1884), la mora en la obligación de otorgar la fianza no perjudica al usufructuario, pues tiene derecho a percibir los frutos desde el día en que comenzó el usufructo.

⁴² *Ibid.* Pág. 159.

Dentro de las obligaciones que dentro del ejercicio del usufructo tiene el usufructuario, está la de conservar los bienes usufructuados en el estado en que le fueron entregados, sirviéndose de ellos y disfrutándolos sin alterar su sustancia ni desmejorándolos; derivado de esta obligación, el usufructuario también está obligado a poner en conocimiento al nudo propietario de cualquier perturbación o tentativa de, por cualquier tercero, con la sanción de responder por el daño causado por mora o incumplimiento de dicha obligación; así lo establece el artículo 1022 del Código Civil (artículo 921 del código de 1884).

También es responsable por el daño que le cause a los bienes la persona a quien le enajenó el usufructo o aquella con quien contrató en arrendamiento, según lo dispuesto por el artículo 999 del Código Civil (artículo 899 del código de 1884).

Otra obligación que tiene el usufructuario es responder por las contribuciones o cargas ordinarias que pesen sobre los bienes dados en usufructo y sobre los frutos, teniendo derecho a que el nudo propietario le reembolse las cantidades pagadas por las cargas ordinarias y contribuciones que recaigan sobre la propiedad de los bienes al finalizar el usufructo, pero sin tener derecho al cobro de intereses por dichas cantidades, pues estos se compensan con los frutos que percibe; si el nudo propietario paga estas contribuciones, sí tendrá derecho al pago de los intereses que dichas cantidades causen, ya que con ellas mantiene la integridad de los bienes, no disminuyendo la cantidad de frutos que el usufructuario percibe, por lo que tiene derecho a que con esos frutos que se perciben se le paguen los intereses pagados por él. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1012 y 1013 del Código Civil (artículos 912 y 913 del código de 1884).

“De aquí es, que si el propietario paga los impuestos, conserva la integridad del usufructo; por cuyo motivo el usufructuario está obligado á abonarle los intereses de la cantidad que pagó, pues percibe en cambio los frutos de la parte que no se enajenó para el pago. Pero si el usufructuario hace éste, tiene derecho al reembolso de la cantidad que pagó pero no á los intereses

de ella, que quedan compensados con los frutos que percibió, los cuales no habría percibido de otra manera.”⁴³

Los gastos, costas y condenas que resulten de los procedimientos judiciales en los que se esté en juego el usufructo serán pagados por el nudo propietario o por el usufructuario, dependiendo si el usufructo se constituyó a título oneroso o gratuito: serán por cuenta del nudo propietario, si se constituyó a título oneroso, y los pagará el usufructuario, si se constituyó a título gratuito. Cuando el procedimiento incumba a ambos, por tener en juego tanto la propiedad como el usufructo, nudo propietario y usufructuario pagarán los gastos, costas y condenas de sus respectivos derechos, sin embargo, el usufructuario no podrá pagar más de lo que su derecho de usufructo valga, siempre y cuando el usufructo se haya constituido a título gratuito. Así lo disponen los artículos 1023 y 1024 del Código Civil (artículo 922 y 923 del código de 1884). La razón es que como el nudo propietario está obligado a mantener al usufructuario en el ejercicio del usufructo, por la contraprestación que el usufructuario pagó por él, está obligado a pagar los gastos, costas y condenas del procedimiento.

“... si el usufructo ha sido constituido á título oneroso, existe la obligación del propietario de mantener al usufructuario en el goce de la cosa usufructuada por el tiempo convenido, cuya obligación es una circunstancia natural del contrato; y es evidente que los gastos que exige el cumplimiento de ella, deben ser única y exclusivamente á cargo de la persona obligada.”⁴⁴

En caso de que estos procedimientos lleguen a suceder y sólo el nudo propietario o sólo el usufructuario lo hayan seguido sin citación del otro, el no llamado a juicio se beneficia de la sentencia favorable, pero la sentencia desfavorable no le perjudica, ya que la parte litigante no tiene facultades para comprometer a la que no fue llamada a juicio, esta nunca le otorgó representación para que actuara en su nombre en el procedimiento. Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1025 del Código Civil (artículo 924 del código de 1884).

⁴³ *Ibid.* Pág. 165.

⁴⁴ *Ídem.*

“La razón es obvia, pues cualquiera que sea el que ha litigado, el propietario ó el usufructuario, no tiene facultad para comprometer el derecho y los intereses del otro sin su consentimiento, y es sabido que nadie puede representar a otro en juicio, ni obligarlo por sus gestiones si no es con mandato expreso.”⁴⁵

Una de las obligaciones más importantes por parte del usufructuario es la reparación de los bienes usufructuados, la cual varía si el usufructo se constituyó a título oneroso o gratuito.

Si el usufructo se constituyó a título gratuito, el usufructuario es quien debe pagar los gastos de conservación, porque lo adquirió mediante un acto de liberalidad y él más que nadie está interesado en la conservación del bien para que siga produciendo frutos, además de que es su obligación mantenerlo en el estado en que se lo entregó el nudo propietario. Si el usufructo se constituyó a título oneroso, es el nudo propietario quien debe pagar los gastos para que el o los bienes sigan produciendo la misma cantidad de frutos desde el inicio del usufructo, esto debido a las obligaciones naturales del contrato mediante el cual se constituyó el usufructo, ya que media una contraprestación, el nudo propietario está obligado a garantizar el uso y goce de los bienes, de acuerdo con su naturaleza o para lo que el nudo usufructuario los venía ocupando. Lo anterior de acuerdo con los artículos 1004 y 1008 del Código Civil (artículos 865 y 904 del código de 1884).

“Esta distinción está fundada, como aquella á que acabamos de referirnos, en la consideración de que, en el primer caso, el usufructo debe su origen á un acto de beneficencia que á nada obliga a su autor, pues de otra manera se convertiría en un gravámen odioso; y por lo mismo, el usufructuario, interesado en la conservación (así) de su derecho, debe erogar los gastos indispensables para conservar la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

En el segundo caso, el propietario ha recibido una cantidad por el derecho de usufructo, y por ella ha contraído el deber de conservar la cosa en estado de

⁴⁵ *Ibid.* Pág. 166.

producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella, durante el tiempo convenido en el contrato. Esto es, está obligado por una circunstancia natural del contrato á conservar al usufructuario en aptitud de obtener los frutos ordinarios de la cosa.”⁴⁶

Si las reparaciones provienen de vejez, deterioro grave o vicios intrínsecos de los bienes, anteriores a la constitución del usufructo, ni el nudo propietario, ni el usufructuario están obligados a realizarlas, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1005 del Código Civil (artículo 995 del código de 1884). Sin embargo, si el usufructuario las quiere hacer, debe obtener el consentimiento previo del nudo propietario y no tiene derecho a que se le reembolsen ni a cobrar intereses, porque él se beneficia de dichas mejoras; esto para el caso de usufructos constituidos a título gratuito, de acuerdo con el artículo 1006 del Código Civil (artículo 996 del código de 1884). Si el usufructo se constituyó a título oneroso, el usufructuario debe avisar al nudo propietario de dichas reparaciones para poderlas realizar él y poder cobrar las cantidades que pagó al finalizar el usufructo, ya que es lo justo pues pagó una contraprestación por el usufructo; si no avisa al nudo propietario o le avisa a destiempo, es culpable del daño, menoscabo o pérdida que provoque en los bienes y tampoco puede exigir el pago de los gastos erogados en dichas reparaciones; según lo dispuesto por los artículos 1009 y 1010 del Código Civil (artículos 909 y 910 del código de 1884).

En los usufructos donde el objeto indirecto son todos los bienes y derechos que forman una masa hereditaria o una parte alícuota de ella, el usufructuario está obligado a pagar los legados de rentas vitalicias o de alimentos que pesen sobre los bienes de la herencia, ya que como tiene percibe los frutos de todos los elementos que forman la masa hereditaria. De acuerdo con el artículo 1014 (artículo 914 del código de 1884).

“El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pensión de alimentos; porque aun cuando el usufructuario disfruta de la totalidad de los bienes, no es más que

⁴⁶ *Ibid.* Pág. 167.

un sucesor particular; pero como en realidad percibe todos los frutos, todos los emolumentos de ellos, se le considera bajo este aspecto de condición idéntica al propietario (artículo 1,014, Cód. civ.).”⁴⁷

En esta clase de usufructos, el usufructuario tiene derecho a pagar las deudas hereditarias, pudiendo exigir de los propietarios el reembolso de dichas cantidades; si el usufructuario no quiere pagarlas, los propietarios pueden pedir que se vendan bienes de la herencia suficientes para pagar dichas deudas, disminuyendo el usufructo. Para el caso de que la pague el propietario, este no tiene derecho al reembolso de las cantidades, pero sí lo tiene al pago de los intereses sobre dichas cantidades. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1019, 1020 y 1021 del Código Civil (artículos 918, 919 y 920 del código de 1884). Aquí se aplica el mismo criterio que para el pago de las contribuciones y cargas ordinarias, porque es la misma razón.

Dentro de los usufructos especiales que regula este código, en primer lugar tenemos el constituido sobre minas, en el artículo 978 del Código Civil (artículo 879 del código de 1884). Otro tipo de usufructo especial es el constituido sobre capitales impuestos a rédito, regulado en el artículo 984 del Código Civil (artículo 884 del código de 1884). El Código Civil también regula el usufructo constituido sobre bosques; como en el caso del usufructo sobre minas, los bosques se consideran productos, no frutos, pero como la explotación de ellos es periódica y regular se equiparán a los frutos. Esta clase de usufructo se regula de los artículos 986 al 989 del Código Civil (artículos 886 al 889 del código de 1884).

“Los bosques se consideran unas veces como frutos y otras como partes del fundo.

Se les considera como frutos, cuando el propietario hace en ellos cortes periódicos, y se les estima como una parte integrante del fundo, cuando no son el objeto de semejante explotación.

⁴⁷ *Ibid.* Pág. 169.

Por este motivo, los montes se consideran susceptibles del derecho de usufructo, y los usufructuarios disfrutan de todos los productos que pueden rendir según su naturaleza.”⁴⁸

“... no siendo propiamente frutos los productos de los montes á que nos referimos, sino una parte de ellos que se ha separado por la tala; y no dándoseles ese carácter sino por razón de su periodicidad y del destino que le atribuye al monte el propietario; es evidente que fuera de esas circunstancias y haciendo talas irregulares, los productos no tienen el carácter de frutos, y por lo mismo, carece el usufructuario del derecho de hacerlos suyos.”⁴⁹

El usufructo sobre ganados está constituido sobre una universalidad; por ello, el usufructuario está obligado a reemplazar las cabezas de ganado que vayan pereciendo, siempre y cuando no sean por su culpa o por caso fortuito o de fuerza mayor, pues está obligado a conservar la sustancia del objeto. Según lo dispone el artículo 1002 del Código Civil (artículo 902 del código de 1884).

“... cuando se constituye el usufructo sobre un ganado, el usufructuario está obligado á conservar las (así) sustancia de la cosa, que en este caso es el ganado mismo, y por tanto, á reemplazar con las crías las cabezas que falten por cualquiera causa.”⁵⁰

También se prevé del usufructo constituido sobre una huerta de árboles frutales, el Código Civil establecía que el usufructuario estaba obligado a reemplazar los árboles muertos, ya que estos son los que producen los frutos y si no se reemplazan se estaría acabando la sustancia del bien dado en usufructo; así lo establece el artículo 1003 del Código Civil (artículo 903 del código de 1884).

Respecto a las causas de extinción del usufructo, el Código Civil en su artículo 1028 (artículo 925 del código de 1884) regulaba exactamente las mismas causas de

⁴⁸ *Ibid.* Pág. 152.

⁴⁹ *Ibid.* Pág. 153.

⁵⁰ *Ibid.* Pág. 162.

extinción que el Código Civil vigente en la Ciudad de México, encabezando la lista la muerte del usufructuario, demostrando que el usufructo es un derecho temporal, de naturaleza vitalicio; Manuel Mateos Alarcón asevera que la voluntad de las partes no puede hacer que el usufructo dure más tiempo, ya que las normas jurídicas que regulan a la propiedad y sus desmembraciones son normas de derecho público y por ende, poco manipulables por la voluntad del hombre.

*“La razón es, que respecto de los derechos reales, no pueden hacer los contratantes más que aquello que les permiten expresamente las leyes; porque la propiedad y cuando se refiere á su organización, es de derecho público, el cual no puede ser modificado al arbitrio de los particulares; ...”*⁵¹

El Código Civil establecía en su artículo 1027 (artículo 926 del código de 1884) que el usufructo constituido a favor de personas morales solamente podía durar hasta treinta años y se extinguía si la persona moral se disolvía antes de dicho plazo; diez años más que el Código Civil vigente en la Ciudad de México.

Por lo que hace a la consolidación del usufructo y de la nuda propiedad en una sola persona, el Código Civil no distinguía si esta figura sólo operaba cuando la nuda propiedad pasaba a formar parte del patrimonio del usufructuario, como hoy en día lo cree la mayor parte de la doctrina; en aquel entonces si el nudo propietario adquiría el usufructo también se consideraba consolidación la forma de extinción de dicho usufructo.

*“La consolidación es, pues, la reunión del usufructo con la propiedad, ya sea que el usufructuario adquiera ésta, ya sea que el propietario adquiera el usufructo.”*⁵²

La renuncia del usufructo se consideraba un acto jurídico solamente unilateral que otorgaba el usufructuario; si la renuncia se hacía con la intervención del nudo propietario entonces no se consideraba renuncia, sino más bien otro acto jurídico, como compraventa o donación.

⁵¹ *Ibid.* Pág. 173.

⁵² *Ibid.* Pág. 175.

“La renuncia produce necesariamente la extinción del usufructo; pero para obtener tal objeto es indispensable que sea el resultado de un acto unilateral del usufructuario, pues si proviene de un contrato oneroso ó gratuito celebrado con el propietario, constituye mas bien una compra venta (así), ó una donación que una renuncia; y se rige por las reglas que antes hemos expuesto sobre la consolidación.”⁵³

El perecimiento del bien o de los bienes objeto indirecto del usufructo o su pérdida no sólo puede ser material, es decir, que dejen de existir porque se hayan destruido o perdido para siempre; también puede ser si los bienes se han deteriorado tanto que ya no sirven para lo que fueron hechos o para lo que son usados normalmente los bienes; por ejemplo, si se da en usufructo un bosque y el usufructuario tala todos los árboles que hay, deja de ser un bosque por la falta de árboles y por ende el objeto indirecto del usufructo se pierde.

“... se dice que perece la cosa usufructuada, no solamente cuando desaparecen sus elementos materiales, sino cuando existiendo éstos, pierde su sustancia jurídica, de la cual tomaba su nombre, su forma y su destino. En una palabra, perece ó se pierde cuando sufre una mutación tal, que deja de ser apta para aquellos usos á que estaba destinada, y en los cuales solamente podía emplearla el usufructuario.”⁵⁴

Sin embargo, el usufructo puede volver a nacer si por reparaciones el bien existe de nuevo, como es el caso del edificio destruido por incendio, que forma parte de un rancho o hacienda, en que el usufructuario no puede disfrutar ni usar de los escombros, pero si él o el nudo propietario lo levantan, el usufructuario sí puede usar y disfrutar del edificio, como lo menciona el artículo 1029 del Código Civil (artículo 928 del código de 1884).

“... según nuestro derecho actual, la reconstrucción de la cosa usufructuada hace revivir el usufructo extinto por la pérdida total de ella; y la cesación del impedimento proveniente de caso fortuito ó fuerza mayor, restituye al

⁵³ *Ibid.* Págs. 177-178.

⁵⁴ *Ibid.* Pág. 178.

usufructuario á la plenitud del ejercicio de su derecho, que estaba en suspenso por aquel impedimento.”⁵⁵

A diferencia del Código Napoleón de 1804, el abuso en el ejercicio del usufructo no es una causa de extinción del mismo; sólo da derecho al nudo propietario de pedir al juez le conceda la administración del usufructo y la posesión de los bienes materia del mismo, dando al usufructuario el importe líquido de los frutos menos los honorarios por la administración del usufructo que tiene el nudo propietario; siendo esta solución una más justa que la extinción del usufructo, pues el usufructo pervive, protegiendo los intereses del usufructuario y el nudo propietario es quien se encarga de la administración del usufructo, cuidando que sus bienes no se deterioren rápidamente con el uso y el disfrute.

“Creemos que el sistema adoptado sobre este punto por el Código civil es mejor; porque si el usufructuario abusa de la cosa usufructuada, y el abuso es leve, está suficientemente garantizado el propietario con la fianza que le asegura una competente indemnización; y porque facilita los medios de evitar el abuso grave, sin perjudicar al usufructuario facultándole para pedir la administración de los bienes usufructuados, por la cual recibe la debida retribución.”⁵⁶

1.2 Definición de Usufructo

Existen muchas definiciones sobre el usufructo, algunas más completas que otras, pero casi todas señalan las principales características de este derecho real. Comencemos por citar la de los principales autores mexicanos.

Rojina Villegas nos da la siguiente definición de usufructo:

⁵⁵ *Ibid.* Pág. 180.

⁵⁶ *Ibid.* Pág. 182.

“Definición del usufructo. - El usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia.”⁵⁷

Por su parte, Jorge Alfredo Domínguez Martínez lo define así:

“Podemos definir al usufructo como el derecho real, temporal, que permite a su titular, el usufructuario, usar y disfrutar el bien ajeno sobre el que recae sin alterar su sustancia.”⁵⁸

Ignacio Galindo Garfias nos brinda su definición basada en el pensamiento de Julien Bonnecase:

“Siguiendo lo expuesto por Julián Bonnecase, usufructo es un derecho real de goce, esencialmente vitalicio sobre una cosa perteneciente a otra persona.”⁵⁹

Rafel de Pina incluye dentro de su definición a una figura análoga al usufructo que más adelante analizaremos, el llamado cuasiusufructo.

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

⁵⁷ ROJINA Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, 16° ed. México, Editorial Porrúa, Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesión, 2018. Pág. 439.

⁵⁸ DOMINGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, 14°ed. México, Editorial Porrúa, 2016. Pág. 413.

⁵⁹ GALINDO Garfias, Ignacio; *Derechos Reales y Sucesiones*, 2° ed. México, Editorial Porrúa, 2004. Pág. 56.

Esta definición comprende, en realidad, dos instituciones jurídicas diferentes, el usufructo y el cuasi-usufructo.”⁶⁰

Los autores Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez establecen en su conocida obra, *Bienes y Derechos Reales*, que:

“El usufructo es el derecho real y temporal de usar y de disfrutar de los bienes ajenos conforme a su naturaleza”⁶¹

Para Javier Tapia Ramírez, el usufructo es:

“...un derecho real temporal, “una desmembración de la propiedad”, por naturaleza vitalicio (dura mientras viva el usufructuario), para usar, disfrutar, aprovechar todos los frutos de los bienes que son propiedad de otra persona, pero sin alterar la sustancia de dichos bienes, salvo que se autorice otra cosa.”⁶²

El notario Alejandro Domínguez García Villalobos, en su opúsculo intitulado *El Usufructo* lo conceptúa como:

“... un derecho real, temporal, por naturaleza y como máximo vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar, salvo casos excepcionales, su forma ni substancia.”⁶³

El Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) nos da una definición de usufructo en el artículo 980.

⁶⁰ DE PINA, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, 19° ed. México, Editorial Porrúa, Volumen II Bienes – Sucesiones 2008. Pág. 148.

⁶¹ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, 10° ed. México, Editorial Porrúa, 2018. Pág. 327.

⁶² TAPIA Ramírez, Javier, *Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad*, México, Editorial Porrúa, 2012. Pág. 258.

⁶³ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *El Usufructo*, 2°ed. México, Editorial Porrúa, 1994. Pág. 32.

“ARTÍCULO 980. *El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos”*

Por nuestra parte, definimos al usufructo como el derecho real, temporal e inembargable que permite a su titular, el usufructuario, usar y disfrutar de un bien ajeno conforme a su naturaleza sin poder modificar su sustancia.

1.3 Características del Usufructo

Las características del usufructo las podemos encontrar enunciadas en las diversas definiciones que citamos y en la nuestra y son las siguientes: pertenece al grupo de los denominados derechos reales; temporalidad; inembargabilidad; su contenido son las facultades de uso y disfrute sobre un bien; recae sobre bienes ajenos; inalterabilidad del bien sobre el que recae. En las siguientes páginas analizaremos y explicaremos cada una de estas características, las cuales hacen del usufructo una figura única dentro de las demás figuras e instituciones jurídicas.

1.- Es un derecho real: Tradicionalmente se le ha catalogado dentro de la doctrina mexicana la cual sigue el Código Napoleón de 1804, como un derecho real porque es un poder jurídico que el usufructuario ejerce de forma directa e inmediata sobre un bien para poder aprovecharse de él económicamente, el cual tiene efectos contra terceros, incluido entre ellos al nudo propietario; encuadrando perfectamente en la definición de derecho real que nos brinda la doctrina moderna.

“Es un derecho real [el usufructo] porque confiere a su titular un derecho inmediato para obtener satisfactores del bien, oponible a todo aquel que materialmente pueda interferir en la esfera jurídica del titular, incluyendo al nudo propietario, quien debe reportar una conducta pasiva, al igual que cualquier tercero, carente de contenido patrimonial y de trascendencia para el derecho.”⁶⁴

⁶⁴ ALESSIO Robles, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, 3^oed. México, Editorial Porrúa, 2012. Pág. 163.

El usufructuario puede realizar un interés económico en virtud de las facultades conferidas por la ley y modificadas por las partes, en caso de que el usufructo haya sido convencional o voluntario, sobre un bien.

“Además, por su génesis, el usufructo es un derecho real porque faculta a su titular a realizar un interés con respecto de la cosa, consistente en usarla y disfrutarla, derecho que es oponible a terceros (erga omnes) y al nudo propietario.

En virtud de lo anterior, el usufructuario tiene un sujeto pasivo contingente universal (cualquier persona) y uno actual y directo (el nudo propietario).”⁶⁵

El usufructuario puede hacer que cualquier poseedor con peor derecho que él le devuelva el bien objeto indirecto del usufructo, y le restituya los frutos que dejó de percibir durante la interrupción de su posesión; inclusive puede exigir la posesión del bien al nudo propietario, si éste no la detenta por una razón legal, como veremos más adelante; es decir, tiene un derecho de persecución sobre el bien usufructuado (*ius perseguendi*).

El usufructuario también tiene derecho de preferencia sobre otros derechos reales constituidos con posterioridad a él. Así, por ejemplo, un usufructo constituido sobre un bien inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente tiene preferencia respecto de otro usufructo no inscrito, o respecto de un derecho de uso o habitación tampoco inscritos. La regla anterior tiene una excepción la cual está establecida en el artículo 2903 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) que regula la hipoteca constituida sobre derechos reales; curiosamente este mismo artículo en su parte primera señala como regla general que ninguna hipoteca constituida sobre derechos reales puede durar más que éstos, pero en su parte final indica que si sobre lo que se constituyó fue el derecho real de usufructo y éste se extinguió por voluntad del usufructuario, la hipoteca no se extinguirá con éste, sino que durará el mismo tiempo que hubiera durado el usufructo.

⁶⁵ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.*, Pág. 326.

“ARTÍCULO 2903. *La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; ... Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiera concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.”*

Es curioso que el artículo mencione “derechos reales” cuando el único derecho real sobre el que puede constituirse hipoteca es el usufructo, ya que el uso y la habitación no son enajenables y, por lo tanto, tampoco pueden ser hipotecados; lo anterior de acuerdo con los artículos 1051 y 2906, ambos del código civil en comento.

“ARTÍCULO 1051. *El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.”*

“ARTÍCULO 2906. *Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.”*

El usufructo, al ser un derecho real, es oponible frente a terceros. Esto quiere decir, que todas las personas que puedan intervenir en el ejercicio de las facultades que la ley o el título constitutivo le otorguen al usufructuario, deben respetar el ejercicio de dichas facultades. Para el caso de que los bienes sobre los que recae el usufructo sean bienes inmuebles, el título constitutivo del usufructo debe inscribirse en los folios reales de los inmuebles objeto indirecto del mismo, para que puedan ser oponibles frente a terceros, pues de lo contrario sólo surtirá efectos entre el nudo propietario y el usufructuario. Lo anterior de acuerdo con la primera parte del artículo 3011 del código civil en comento.

“ARTÍCULO 3011. *Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre los que recaigan, ...”*

A la par de ser un derecho real, es una desmembración de la propiedad, o como bien señala Galindo Garfias, es una desmembración de las facultades que forman el derecho real de propiedad.

“El desmembramiento recae no sobre la propiedad, sino sobre los derechos que son el objeto de ella, de los cuales derechos prescinde por un acto de voluntad, el propietario.

Por la voluntad del dueño de una cosa se otorga a un tercero, una porción determinada y concreta de las facultades que constituyen el contenido del derecho de propiedad.”⁶⁶

Fausto Rico Álvarez define a los desmembramientos de las facultades que forman el derecho real de propiedad como derechos reales sobre los que un sujeto distinto al propietario detenta las facultades de usar y/o disfrutar, quedando la facultad de disposición a cargo del propietario respecto de un mismo bien.

“Los desmembramientos de la propiedad son derechos reales en virtud de los cuales, una persona -distinta al dueño- es titular del ius fruendi, del ius utendi, o de ambos, sobre una cosa, conservando el propietario el ius abutendi; no obstante, ninguno puede disponer materialmente del bien, ya que de lo contrario afectarían el derecho del otro.”⁶⁷

En el caso del usufructo, el usufructuario tiene el derecho de usar y disfrutar un bien, quedándole al nudo propietario el derecho a disponer, por lo menos jurídicamente, el mencionado bien.

“Por medio del usufructo, el derecho de propiedad queda desintegrado o desmembrado, pues una propiedad está integrada por el derecho de usar, disfrutar y disponer de la cosa, pero con el usufructo tanto el uso como el disfrute pasan a la titularidad del usufructuario; mientras el propietario sólo mantiene el derecho de disposición sobre el bien, queda como nudo

⁶⁶ GALINDO Garfias, Ignacio, *Óp. Cit.* Pág. 56.

⁶⁷ RICO Álvarez, Fausto, *Derechos Reales y Posesión*, 1°ed. 2° reimpresión México, Editorial Porrúa, 2019. Pág. 139.

*propietario, es decir, el sujeto propietario está desprovisto de alguno de los derechos que integran la propiedad y a ésta se le llama nuda propiedad, para entender con ello que es una propiedad desnuda, es decir, desprovista del uso y disfrute.*⁶⁸

2.- *Es temporal.* La temporalidad es una de las principales características del usufructo; al contrario del derecho real de propiedad, el cual es perpetuo, la duración del usufructo no es eterna; en un momento dado, las tres facultades que son el contenido del derecho real de propiedad van a reunirse indefectiblemente.

*“El usufructo es derecho esencialmente temporal; no perpetuo como la propiedad. Ello significa que el uso y disfrute separados de la propiedad plena, para quedar ésta nuda, como la llama la doctrina, tarde o temprano volverán a reunirse con ella para consolidar nuevamente el derecho pleno de propiedad.”*⁶⁹

La razón por la cual el usufructo es temporal es precisamente por ser una desmembración de las facultades contenido del derecho real de propiedad, pues una propiedad desnuda, sin las facultades de uso y disfrute, no es un buen negocio para nadie, por lo que si el usufructo pudiera ser perpetuo, disminuiría mucho el tráfico de bienes y se estancaría la riqueza.

*“La temporalidad de este derecho es una característica esencial del mismo, ya que las facultades que otorga corresponden originalmente al derecho de propiedad el cual, al ser perpetuo, sólo puede ser desprovisto de dichas características temporalmente, ejerciendo una atracción sobre las mismas para cuando el usufructo se extinga.”*⁷⁰

Lo máximo que puede durar es el tiempo de vida del usufructuario, razón por lo cual se dice que es vitalicio; sin embargo, puede durar menos, siempre y cuando se

⁶⁸ MUÑOZ Rocha, Carlos I., *Bienes y Derechos Reales*, México, Editorial Oxford, 2016. Pág. 171.

⁶⁹ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 33.

⁷⁰ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 326.

establezca así en el título constitutivo. El artículo 986 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establece dicha característica:

“ARTÍCULO 986. *Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.”*

Si su terminación está sujeta a término, el usufructo terminará hasta que se cumpla dicho término resolutorio, a menos que antes de cumplirse muera el usufructuario, precisamente por su naturaleza vitalicia.

“El usufructo es por naturaleza vitalicio porque se extingue por la muerte del usufructuario, independientemente de que esté sujeto a un plazo de facto o legal. Esto significa que si el usufructuario fallece antes del plazo extintivo, el derecho se extingue. Por ello es correcto decir que el usufructo es esencialmente temporal y por naturaleza vitalicio.”⁷¹

Si el usufructuario es una persona jurídica colectiva o moral, el este sólo puede durar máximo veinte años; lo anterior debido a que este tipo de personas jurídicas no tienen un límite de vida como en el caso de las personas jurídicas físicas y si el usufructo durara hasta que la persona moral se extinguiera no se podría saber con seguridad hasta cuando las facultades de usar y disfrutar que ejerce la persona jurídica colectiva podrían regresar al nudo propietario. Dicho límite en cuanto a su duración está establecido en el artículo 1040 del Código Civil en comento.

“ARTÍCULO 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.”*

Al igual que en el caso de las personas jurídicas físicas usufructuarias, si la persona moral titular del derecho real de usufructo se disuelve antes del término de veinte años, el usufructo se extingue por ser un derecho vitalicio.

Para el caso de que la persona moral usufructuaria se escinda, sólo podrá transmitir el usufructo si no se extingue con la escisión, pues de lo contrario se actualizará el

⁷¹ ALESSIO Robles, Miguel, *Óp. Cit.* Pág. 163.

supuesto del artículo arriba enunciado. En caso contrario, sí puede transmitir el usufructo a cualquiera de las sociedades escindidas con la única salvedad de que estas contemplen dentro de su objeto social la posibilidad de adquirir y administrar los bienes usufructuados, pues de lo contrario no podría efectuarse la transmisión; dicho usufructo sólo durará el tiempo que reste de los veinte años que tiene como máximo de duración a favor de personas morales.

Si la persona moral usufructuaria se fusiona, en ningún supuesto podrá transmitir su usufructo a la o las personas morales escidentes, pues, independientemente del tipo de escisión que se lleve a cabo, la usufructuaria fusionada siempre se extinguirá y por ende el usufructo también.

El artículo 1041 del Código Civil en comento establece que si se pactó que el usufructo dure hasta que una persona llegue a determinada edad y esta muere antes de la edad pactada, el usufructo dura hasta la fecha en que la mencionada persona hubiere cumplido la edad pactada, independientemente de su muerte.

***“ARTÍCULO 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”*

Lo anterior se debe a que estamos en presencia de un término resolutorio cierto y no de un término resolutorio incierto, como lo es la muerte; además de que el tercero no es el usufructuario, por lo que su muerte es indiferente a la relación que hay entre el nudo propietario y el usufructuario.

El usufructo vitalicio no está sujeto a una condición si no a un término, es decir, un acontecimiento futuro que necesariamente va a pasar, el cual es la muerte del usufructuario; es cierto que es un acontecimiento incierto, pero seguro. Así lo establece tanto la doctrina como una tesis aislada de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación titulada USUFRUCTO:

“USUFRUCTO. El usufructo vitalicio no es condicional, sino temporal, porque no depende de un acontecimiento que puede o no verificarse, sino de un hecho que necesariamente tiene que acontecer.”⁷²

3.- *Es transmisible.* De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 1002 del Código Civil, el usufructo puede ser transmitido.

“ARTÍCULO 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.”

Como se puede apreciar de la lectura del artículo anterior y de otros más que citaremos enseguida, todo acto que el usufructuario realice en el ejercicio de sus facultades de disposición mencionadas en el artículo en cuestión sobre su derecho de usufructo, están limitadas a la duración del propio usufructo por la naturaleza temporal del propio derecho.

También es importante señalar, aunque es algo lógico, que el usufructuario dispone sobre el usufructo, no sobre el bien objeto indirecto del mismo, pues sobre este no tiene la facultad de disposición, siendo el nudo propietario quien la detenta; sin embargo, sí puede realizar ciertos actos jurídicos sobre los bienes materia del usufructo, como celebrar contratos en los que se transmita el uso y/o goce de ellos, como el arrendamiento, comodato o aparcería, ya que al tener las facultades de uso y disfrute sobre dichos bienes, puede ejercerlas transmitiéndolas temporalmente.

En primer lugar, el usufructuario puede enajenar el usufructo; lo puede realizar a través de cualquier acto traslativo de dominio *inter vivos*, pues el usufructo nunca forma parte de la masa hereditaria de su titular, ya que se extingue con su muerte. Siendo así, puede venderlo, donarlo, permutarlo, aportarlo a alguna persona moral a cambio de participación en su capital social, si lo tiene, o al patrimonio de algún

⁷² Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 3782/30, Registro Digital 363310, USUFRUCTO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXIII, página 436.

fideicomiso. Aunque la enajenación implica a su vez la posibilidad de gravarlo, la ley separa ambas facultades.

“La enajenación implica la realización de cualquier acto traslativo de dominio adecuado, como compraventa, donación, permuta, aportación, etc., pero bajo cualquier supuesto deberá ser un acto con efectos entre vivos, no por causa de muerte, pues el usufructuario no es transmisible por herencia.”⁷³

La enajenación del usufructo estará condicionada a la temporalidad de este, ya que no es perpetuo como el derecho real de propiedad, por lo que una vez terminado el usufructo el acto traslativo de dominio queda extinto, cesando sus efectos jurídicos.

“Esta es una enajenación naturalmente condicionada a la existencia del derecho que se enajena. Si el usufructo por definición es temporal y generalmente vitalicio, cuando no se fija un plazo, lógicamente al enajenarse se adquiere un derecho también temporal, que se habrá de extinguir cuando termine la vida del usufructuario.”⁷⁴

Sin embargo, la posibilidad de enajenar el derecho real de usufructo tiene una excepción y es el usufructo legal que ejercen los que ostentan la patria potestad sobre la mitad de los bienes de sus menores hijos o nietos; aunque legalmente no hay ninguna disposición en ese sentido, la mayor parte de los autores y nosotros, creemos que no es posible transmitirlo mediante compraventa, donación, aportación o permuta ya que la razón por la que existe dicho usufructo es para ayudar en el cumplimiento de la obligación alimentaria que tienen sus titulares para con sus hijos o nietos menores.

“En efecto, si bien no hay una mención expresa en la ley indicadora de esa imposibilidad de enajenación, debe partirse del principio en el que la patria potestad se apoya según el cual, ésta es indelegable y por ello, el usufructo a favor de quienes la ejercen no es como una remuneración a su actividad administradora sino más bien, como un medio para facilitarles cumplir con la

⁷³ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 425.

⁷⁴ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 459.

obligación alimenticia a su cargo y a favor de sus descendientes menores. Permitir tal enajenación implicaría la posibilidad de desprenderse probablemente del único medio al alcance para el cumplimiento de la citada obligación.”⁷⁵

En el caso de que el usufructo sea transmitido a un tercero, surge la duda de si muerto el tercero se extingue o no el usufructo enajenado o pasa *mortis causa* a sus causahabientes.

Existe una tesis aislada de la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación titulada USUFRUCTO, EFECTOS DEL. la cual da a entender que el usufructo enajenado a un tercero se extingue con la muerte del adquirente.

“USUFRUCTO, EFECTOS DEL. El carácter vitalicio del usufructo se entiende que lo es, no en relación con la persona que lo constituye, sino con el sujeto beneficiado, y por mayoría de razón, si el título constitutivo del usufructo, establece el carácter vitalicio del mismo, tal estipulación debe entenderse en relación con la vida del usufructuario.”⁷⁶

El notario Francisco José Visoso del Valle, basándose en las ideas de Rojina Villegas establece que existen dos posibilidades; la primera, que se constituya usufructo sobre el usufructo; y la segunda, que se transmita (incorrectamente le llama ceder) el usufructo. En el primer caso, tanto por la muerte del usufructuario originario como por la del derivado el segundo usufructo se extingue; sin embargo, en el segundo caso, si el usufructuario derivado muere, el usufructo pasa a sus causahabientes.

“Rojina Villegas distingue entre dos supuestos:

⁷⁵ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 425.

⁷⁶ Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 5151/49, Registro Digital 342420, USUFRUCTO, EFECTOS DEL. Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXI, página 2055.

*El primero se establece cuando el usufructuario constituye un **usufructo sobre su usufructo**. En este caso, el usufructo del segundo usufructuario terminará tanto por la muerte del usufructuario original como por la muerte del segundo usufructuario, por lo tanto no es transmisible por herencia.*

*El segundo supuesto se da cuando **el usufructuario cede**, enajena su derecho de usufructo. En este caso como en el anterior, el derecho del cesionario se extingue cuando se extingue el derecho del primer usufructuario. Sin embargo, **la muerte del segundo usufructuario no extingue al derecho por éste adquirido, se transmite a sus herederos.**⁷⁷*

Nosotros creemos que en ningún caso el usufructo puede ser transmitido *mortis causa*; la razón es obvia: cuando el usufructo es transmitido hay una causahabencia entre el cúmulo de derechos y obligaciones del que enajena y el que adquiere; dependiendo la existencia del usufructo de la vida del usufructuario, la persona que lo adquiere se convierte en el nuevo usufructuario, por lo que ahora su existencia va a depender de la vida de este, no teniendo nada que ver el enajenante en la existencia del usufructo desde el momento que lo transmite.

Existen algunos autores, como el doctor Ernesto Gutiérrez y González, que indican que otra de las características del usufructo es ser una figura jurídica *intuitus personae*; lo anterior porque se constituye en atención a las características o cualidades del usufructuario y porque al ser naturalmente vitalicio, no puede transmitirse *mortis causa* a los herederos del usufructuario.

“El usufructo es un derecho que se constituye en atención a las calidades o atributos de la persona usufructuario, y por ello se estima que se trata de un Derecho real que si bien es posible que lo aproveche otra persona diversa del usufructuario, como ese derecho se establece precisamente en atención a las calidades o calidades del usufructuario, si fallece éste, o al extinguirse

⁷⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Usufructo, Uso y Habitación*, 2ªed. México, Editorial Porrúa, 2019. Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Colegio de Notarios de la Ciudad de México. Pág. 22.

*su Derecho de usufructo, por regla general se debe también extinguir el derecho de cualquiera otra persona que pudiera venir gozando de la cosa.*⁷⁸

Sin embargo, por otro lado, se contraponen a lo antes dicho que el usufructo puede ser transmitido e incluso ser gravado, características que un derecho estrictamente personal no tiene. El usufructo, por las características antes mencionadas, no es una figura jurídica *intuitus personae* a pesar de no ser transmisible *mortis causa* y de constituirse a favor del usufructuario, por lo menos la mayoría de las veces, sobre todo cuando se constituye a título gratuito, por sus cualidades; sin embargo, tampoco es una figura sobre la que se tenga tanta libertad para ser enajenada, pues sólo puede ser transmitida mediante algún acto *inter vivos* y los actos jurídicos que se celebren sobre él, durarán hasta que el usufructo se extinga, con la salvedad ya apuntada de la hipoteca constituida sobre usufructo.

Esta peculiaridad del usufructo se debe a su evolución histórica. Cuando nació la figura en el Derecho Romano era intransmisible; poco después, se permitió únicamente ceder su ejercicio mas no el derecho real en sí, y por lo que hace al Derecho Mexicano positivo vigente, es posible transmitirlo mediando actos jurídicos *inter vivos* con las limitaciones arriba señaladas.

“La posibilidad de transmitir el usufructo es una característica del usufructo moderno; no era transmisible en sus orígenes; más aún, en el Derecho romano la enajenación de este derecho era causa de extinción del mismo, era considerado un derecho estrictamente personal; únicamente podía cederse su ejercicio pero nunca el derecho mismo.

Algunas legislaciones, como la alemana y la argentina así como nuestros dos Códigos Civiles anteriores, siguiendo al Derecho romano, permiten la transmisión del ejercicio del derecho y no del derecho en sí. Nuestro Código actual, por el contrario, sí permite esta enajenación...

⁷⁸ GUTIERREZ y Gonzáles, Ernesto, *El Patrimonio*, 11° ed. México, Editorial Porrúa, 2018. Pág. 482.

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

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

Así podemos apreciar cómo el usufructo es considerado por la legislación mexicana como un derecho transmisible, pues su enajenación se permite, sea por compraventa, donación, o cualquier otro título legal, durante la vida de su titular.”⁷⁹

La posibilidad de arrendar también corresponde al usufructuario. Como la renta se considera un fruto de tipo civil, el usufructuario tiene derecho a apropiarse dichas cantidades y demás accesorios provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por él. Al igual que en el caso de las enajenaciones, el arrendamiento terminará en cuanto el usufructo se extinga, y el arrendatario deberá entregar el bien usufructuado al nudo propietario o a sus causahabientes.

“... tanto en lo relativo a muebles como a inmuebles, el usufructuario tiene este derecho; nuestro legislador no lo limita, únicamente. Habla en general de las facultades de arrendar. Los arrendamientos que lleve al cabo el usufructuario terminarán al extinguirse el usufructo. El arrendatario deberá, por consiguiente, entregar la cosa al extinguirse el usufructo al nudo propietario. No podrá el arrendatario oponerle su derecho derivado del arrendamiento; ...”⁸⁰

Sin embargo, la mayor parte de los autores consideran que este contrato es poco celebrado por el usufructuario, ya que el posible arrendatario, al ser su derecho uno personal, no le es oponible al nudo propietario, por lo que es poco atractivo para las personas celebrar este tipo de contratos con el usufructuario.

⁷⁹ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Págs. 41-42

⁸⁰ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 458.

“Puede el usufructuario arrendar; pero como el arrendamiento sólo hace nacer una obligación personal, terminará con el usufructo. Por ello rara vez querrá tratar el inquilino con el usufructuario: se le presenta la gravísima incógnita ¿cuánto va a durar el usufructo, y por ende el arrendamiento concertado con el usufructuario? Además el arrendamiento deberá concluir con el usufructo, por que de otro modo el usufructuario podrá causar enormes perjuicios al nudo propietario concertando un arrendamiento larguísimo por vil precio. Como el arrendamiento dura lo que el usufructo, tenemos que, mientras se encuentre vigente, nadie, ni el propio nudo propietario, podrá censurar o criticar un arrendamiento concertado por el usufructuario: el inquilino no podrá discutirlo, ni aún después de concluido el usufructo.”⁸¹

Una vez llegado a su fin el usufructo, el arrendamiento celebrado por el usufructuario termina sin que el nudo propietario tenga que soportar su existencia y sin responsabilidad para con el arrendatario; este sólo puede reclamar el pago de daños y perjuicios causados por la terminación del arrendamiento al que fue usufructuario o a sus causahabientes, si el que fue usufructuario no compareció a la celebración del arrendamiento con dicho carácter, haciendo pensar al arrendatario que era el propietario del bien dado en arrendamiento. Lo anterior de acuerdo con el artículo 2493 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 2493. *Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.”*

El usufructuario puede tanto arrendar el o los bienes objeto indirecto usufructo, como el propio derecho de usufructo, aunque prácticamente no hay diferencia entre ambas opciones. También puede celebrar contratos de comodato o aparcería.

El artículo 1002 antes citado indica que el usufructuario puede gravar su derecho real de usufructo, lo que significa que puede constituir gravámenes sobre el

⁸¹ DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 18^oed. México, Editorial Porrúa, 2014. Pág. 570.

usufructo del que es titular, como hipotecas, en el caso de bienes inmuebles y de algunos muebles en los que por caso especial se puede constituir hipotecas, como aeronaves, embarcaciones, bienes que formen parte de una universalidad de hecho para constituir hipoteca industrial; prendas, en el caso de bienes muebles e incluso otros derechos reales de uso y goce, como el uso, la habitación, en caso de ser un inmueble dedicado a casa-habitación o un usufructo. No creemos, como sí lo hace Javier Tapia Ramírez, que se pueda constituir servidumbre sobre el derecho real de usufructo, ya que las servidumbres, por su propia naturaleza, sólo pueden recaer sobre bienes inmuebles tangibles, no así sobre bienes inmuebles intangibles, como lo es el usufructo al ser un derecho real.

“Conviene aclarar que el concepto “gravar” es amplio; por lo tanto, debe entenderse que el usufructuario puede, además de constituir hipoteca sobre su derecho de usufructo, constituir una servidumbre; por ejemplo, una servidumbre de acueducto para hacer pasar por los predios sirvientes agua para hacer producir la tierra; o gravar con el derecho de uso una parte de la cosa materia de usufructo a favor de un tercero, etcétera.”⁸²

Tampoco creemos que pueda constituir servidumbres sobre el bien inmueble dado en usufructo, ya que este acto jurídico implica facultades de disposición que el usufructuario no tiene; de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1110 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1110. *Sólo pueden constituir servidumbres las personas que tienen derecho de enajenar; los que no pueden enajenar inmuebles sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre los mismos.”*

La legislación vigente establece una serie de reglas sobre constituir usufructo mediante hipoteca. La fracción IV del artículo 2898 del Código Civil vigente en la Ciudad de México prohíbe la constitución de hipoteca sobre el usufructo legal que detentan los que ejercen la patria potestad sobre los bienes de sus hijos o nietos.

⁸² TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 275.

“ARTÍCULO 2898. *No se podrán hipotecar: ...*

... IV. El derecho de percibir los frutos en el usufructo en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes; ...”

Curiosamente, a pesar de existir la posibilidad de hipotecar el usufructo, único derecho real de uso y goce hipotecable, este es inembargable; lo único que podrá ser objeto de embargo son los frutos que los bienes usufructuados produzcan. Lo anterior con base en la fracción IX del artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.

Como la naturaleza del usufructo es la de ser un derecho temporal, por naturaleza vitalicio, todos los contratos y demás actos jurídicos que el usufructuario realice en ejercicio de la facultad de disposición de su derecho terminan con la extinción del usufructo; es decir que están sujetos a la condición resolutoria positiva consistente en la extinción del usufructo por cualquiera de las causas que este pueda terminar; las personas que contrataron con el que fue usufructuario no tienen ninguna derecho, y por ende ninguna acción, contra el nudo propietario o sus causahabientes, por los daños o perjuicios que la terminación de sus contratos, derivada a su vez de la terminación del usufructo, en todo caso, tendrán que reclamar el pago de daños y perjuicios al que fue usufructuario o a sus causahabientes. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1048 del Código Civil en comentario.

“ARTÍCULO 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, son que con 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.”*

Lo anterior es acorde con el principio del *“pacta sunt servanda”*, ya que el propietario no intervino en la celebración de dichos contratos o actos jurídicos, por lo que los

efectos jurídicos que estos produzcan no pueden alterar su situación jurídica, ni en su beneficio, ni en su perjuicio.

A pesar de ser la regla general, tiene dos excepciones: la primera, establecida en el artículo 991, al cual remite el propio artículo 1048; y la segunda, establecida dentro de las reglas de la hipoteca sobre usufructo.

En el caso del artículo 991, indica que, para el caso de fincas rústicas, los arrendatarios y aparceros tienen derecho a los frutos debidos en virtud de sus respectivos contratos, celebrados ya con el nudo propietario, ya con el usufructuario, ya sea antes de empezar el usufructo o al terminarlo; por lo que si el usufructuario celebró un contrato de arrendamiento sobre su derecho de usufructo, y el bien usufructuado es un rancho o un inmueble destinado a la agricultura o a la ganadería y termina el usufructo, el propietario o sus causahabientes no se pueden oponer a que el arrendatario haga suyos los frutos de la siembra próxima a cosecharse. Lo anterior es una excepción a la regla establecida en el propio artículo 991 respecto de la manera en que se distribuyen los frutos naturales e industriales entre usufructuario y nudo propietario al inicio o término del usufructo.

*“**ARTÍCULO 991.** ... Los dispuesto en este artículo no perjudica a los aparceros o arrendatarios que tengan derecho de percibir alguna porción frutos, al tiempo de comenzar o extinguirse el usufructuario.”*

Por lo que se refiere al caso de la hipoteca sobre usufructo, el último párrafo del artículo 2903 del Código Civil, ya antes comentado por nosotros como una excepción al *ius preferendi* del usufructo frente a otros derechos reales, establece que si se constituyó hipoteca sobre el derecho real de usufructo, y el usufructo se extingue por culpa del usufructuario, la hipoteca no se extingue con el usufructo, sino que persiste durante todo el tiempo en que debió existir de no haberse presentado el hecho imputable al que fue usufructuario, que dio por terminado el usufructo.

*“**ARTÍCULO 2903.** ... Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo, y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsiste hasta que*

venza el tiempo en que el usufructo hubiere concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.”

4.- *Es inembargable.* De acuerdo con la fracción IX del artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el derecho real de usufructo no puede ser objeto de embargo.

“ARTÍCULO 544. *Quedan exceptuados de embargo: ...*

... IX. El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste; ...”

Esto quiere decir que, en el caso de que se esté siguiendo un proceso de ejecución de sentencia o un juicio ejecutivo contra el usufructuario, no le pueden señalar el o los usufructos que detente para que sean objeto de embargo o secuestro a fin de garantizar las obligaciones reclamadas en el proceso en cuestión; los únicos bienes que le pueden señalar para embargo son los frutos que el o los usufructos respectivos produzcan a favor del embargado.

Se debe tener mucha precisión con lo que se llega a embargar pues, muchas veces se embarga el bien usufructuado lo cual no es correcto y puede llegar incluso a declararse ilegal el embargo hecho sobre el mismo, dando lugar a que el crédito que se pretendía asegurar con los bienes “embargados” quedé desprotegido.

“EMBARGO, ILEGALIDAD DEL TRABADO SOBRE USUFRUCTO VITALICIO. *El embargo trabado en un juicio, sólo es legítimo cuando recae en bienes propiedad del deudor; por tanto, si de autos aparece que se embargó la totalidad de un bien inmueble del que únicamente se transmitió al deudor mediante donación la nuda propiedad; reservándose el donante el usufructo vitalicio del bien raíz resulta claro que la transmisión de la propiedad no se hizo de manera pura y simple; consecuentemente, si en la diligencia de mérito se gravó en su totalidad el bien inmueble materia de la donación, sin especificar que el embargo se limitaba a los derechos de nuda propiedad que exclusivamente le corresponden al donatario deudor, es obvio que se afecta el derecho de usufructo vitalicio del donante, el cual debió respetarse,*

por lo que resulta ilegal dicho embargo recaído sobre la totalidad del inmueble en cuestión.”⁸³

5.- *Contenido: uso y disfrute.* En la definición legal antes citada sólo se menciona el “*disfrute*” como contenido del usufructo; sin embargo, histórica y doctrinalmente han sido dos facultades del derecho de propiedad las que forman el contenido del usufructo: la facultad de uso (*ius utendi*) y la facultad de disfrute (*ius fruendi*).

“... el titular del usufructo ejerce un poder jurídico sobre el bien usufructuado, que le permite su aprovechamiento parcial. Ese aprovechamiento consiste en la posibilidad de usar y disfrutar dicho bien. Por usar se entiende su empleo, su utilización; por disfrutarlo, ello implica gozarlo jurídicamente, hacer suyos los frutos producidos por él, sean naturales, industriales o civiles.”⁸⁴

“Es importante señalar que el uso implica empleo y utilización del bien, mientras el disfrute, el hecho de que su titular haga suyos los frutos naturales, industriales y civiles que produzca la cosa, por lo que, al ser facultades distintas, ambas deben considerarse al definir este derecho.”⁸⁵

Es curioso que en el Código Civil vigente en la Ciudad de México no se mencione al uso en la definición de usufructo; tal vez se pensó (de forma errónea) que el disfrute lleva implícito el uso. Para que quedara más claro, se emitió una tesis aislada del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, titulada USUFRUCTO. SU GOCE REQUIERE DE LA POSESION MATERIAL DEL BIEN. En la cual se establece claramente que la facultad de uso también forma parte del contenido del usufructo:

⁸³ Segundo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, Tesis 146/91, Registro Digital 222913, EMBARGO, ILEGALIDAD DEL TRABADO SOBRE USUFRUCTO VITALICIO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, página 193.

⁸⁴ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 413.

⁸⁵ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 327.

“USUFRUCTO. SU GOCE REQUIERE DE LA POSESION MATERIAL DEL BIEN. El usufructo no se limita a conferir al usufructuario un derecho de disfrute en virtud del cual pueden aprovecharse los frutos naturales, industriales y civiles, sino que genera también el derecho de uso, que es el que autoriza a servirse materialmente de la cosa, para su agrado o aprovechamiento material. Empero, estos derechos parten lógicamente y necesariamente del hecho consistente en que sea el usufructuario el que cuente con la posesión material del bien objeto de ese derecho real, porque de otra manera no se explica cómo pueden gozarse los derechos antes referidos.”⁸⁶

Por la facultad de uso se entiende utilizar el bien conforme a su naturaleza, no dándole un uso distinto o contrario para lo que fue hecho; el uso implica la disposición directa del bien usufructuado, es decir, tenerlo a su alcance físicamente a través de la posesión, ya sea sirviéndose de ella personalmente o a través de su representante. Una posesión derivada de acuerdo con el artículo 791 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 791. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en carácter de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa, El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro una posesión derivada.”

Por la facultad de disfrute o de goce se entiende adueñarse de los distintos tipos de frutos: naturales, industriales y civiles, así como de los productos, de manera excepcional.

⁸⁶ Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Tercer Circuito, Tesis 27/95, Registro Digital 203891, USUFRUCTO. SU GOCE REQUIERE DE LA POSESION MATERIAL DEL BIEN., Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, página 617.

“Por ello [por el disfrute] entendemos que el fin del usufructo es, como la propia definición lo anota, obtener de una cosa ajena, los frutos que esta produce.”⁸⁷

Por ahora, sólo describimos las facultades de usar y disfrutar o gozar que forman el contenido del usufructo en forma general; cuando entremos al análisis de los derechos que forman parte del estatus jurídico del usufructuario, estudiaremos cómo se manifiestan de forma específica las facultades de uso y disfrute en el usufructo.

6.- *Recae sobre bienes ajenos.* Como ya vimos en líneas pasadas, el derecho real de propiedad tiene tres facultades, de las cuales dos son el contenido del derecho real de usufructo, sin embargo, tontamente se podría pensar que, si el propietario tiene el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*, es nudo propietario y usufructuario al mismo tiempo, cosa que no es así. Necesariamente, el objeto indirecto del usufructo deben ser bienes que no sean propios.

Para que el usufructo exista, se necesita una desmembración de las facultades de usar y disfrutar en un sujeto distinto al propietario, lo cual nos lleva a deducir que nadie puede ser usufructuario de bienes de su propiedad, según reza el siguiente adagio latino: *“nenimi res sua servit iure servitutis, sed prodest jure dominii”*. Es cierto que el propietario es titular de las facultades de usar y disfrutar los bienes de los cuales es propietario, pero ejerce dichas facultades precisamente por ser propietario, lo cual tiene un origen y manifestaciones distintas; por ejemplo, tanto el usufructuario como el propietario pueden utilizar los bienes de los cuales son titulares de sus respectivos derechos, pero el propietario no necesariamente debe utilizar sus bienes sólo para lo que fueron hechos o adquiridos, les puede dar el uso que él quiera, aunque con ello los deje inservibles; sin embargo, el usufructuario sólo puede utilizar los bienes usufructuados para lo que fueron hechos, conforme a su fin o naturaleza; no les puede dar otro uso.

⁸⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 24.

“El usufructo recae sobre bienes ajenos, esto es, no pertenecen al usufructuario sino a un tercero, de tal manera que frente al usufructuario como titular de ese derecho real está el propietario

Consecuentemente, el pleno propietario no es al mismo tiempo usufructuario. Es cierto que quien ostenta la plena propiedad de un bien tiene los derechos de usar, disfrutar y disponer del mismo, pero esa posibilidad de uso y disfrute o le dan el carácter de usufructuario. Los caracteres de propietario y de usufructuario no se pueden reunir en una sola persona.”⁸⁸

Jurídicamente es imposible que una persona detente la propiedad y el usufructo de un bien al mismo tiempo; si así fuera, el usufructo se extinguiría; no pueden sobrevivir ambas figuras en un mismo sujeto, regresando las facultades de uso y disfrute al propietario con las limitaciones de su derecho de propiedad. A esta figura se le conoce como consolidación y es una de las causas de extinción del usufructo, como veremos más adelante.

7.- *No altera la substancia del bien.* Las facultades de uso y disfrute sobre los bienes usufructuados deben ser ejercidas por el usufructuario de manera tal que no deje inservible los bienes o que les cause algún deterioro por falta de pericia o cuidado al manejarlos; tampoco pueden modificar los bienes de forma tal que sean otra cosa o sirvan para otros fines que aquellos para los que servían al momento de entregarlos el propietario; como el típico ejemplo del usufructo constituido sobre un vivero y el usufructuario lo convierte en tierra de sembradío o en un potrero o tierra de pastoreo.

“El usufructuario está obligado a conservar la substancia del bien usufructuado, con el cuidado propio del buen padre de familia, es decir como administrador cuidadoso de los bienes usufructuados. Está obligado a la conservación de dichos bienes y por lo tanto, son a su cargo las reparaciones y los actos de conservación de la cosa que usufructúa.”⁸⁹

⁸⁸ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 414.

⁸⁹ GALINDO Garfias, Ignacio, *Óp. Cit.* Pág. 57.

Curiosamente, se omitió esta característica de la definición legal consagrada en el artículo 980 del Código Civil vigente para la Ciudad de México antes citado. Rojina Villegas cree que la razón por la que dicha característica tan importante fue omitida por el legislador al momento de redactar la definición legal de usufructo, fue porque existen algunos casos, como el usufructo de bienes consumibles por su uso normal o el usufructo sobre bienes consumibles en su primer uso, también llamado cuasiusufructo.

“El código vigente en su artículo 980 precisa la naturaleza real y temporal del derecho, pero olvida una parte esencial al no decir que por virtud del usufructo no puede alterarse ni la forma ni la sustancia de los bienes... .. Seguramente el código vigente ya no incluye en su definición el requisito de que no se altere la forma ni sustancia, porque separándose de la doctrina, llega a admitir el usufructo de cosas consumibles por el primer uso; es decir, lo que se llamaba cuasi usufructo, lo eleva a la categoría de usufructo y admite que cuando recae sobre cosas que se consumen por el primer uso (cereales, comestibles, la moneda y los billetes de banco, en cuanto que deben ser enajenados para ser utilizados), haya usufructo y, por consiguiente, de que se altere la forma y sustancia y que el usufructuario no tenga la obligación de restituir los mismos bienes, sin otros equivalentes.”⁹⁰

A pesar de no estar señalada dentro de la definición de usufructo, la limitación consistente en que el usufructuario no puede modificar el bien usufructuado de forma tal que se convierta en uno distinto o de utilizar el bien con moderación y prudencia, está señalada expresamente en varios artículos dentro del título que regula al usufructo, al uso y a la habitación; el más importante es el artículo 993 del Código Civil vigente para la Ciudad de México, el cual establece que tratándose del usufructo de bienes consumibles por su uso normal y natural, el usufructuario debe usarlos según su destino.

“ARTÍCULO 993. *Si el usufructo comprendiera cosas que se deteriorasen por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas*

⁹⁰ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Págs. 442-443.

según su destino, y no estará obligado a restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren; ...”

También están los artículos que regulan el usufructo sobre montes (996, 997 y 998 del código civil en comento), así como la fracción II del artículo 1006 del código civil en comento, la cual establece como obligación del usufructuario prestar fianza para garantizar el buen uso de los bienes usufructuados.

“ARTÍCULO 1006. *El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado: ...*

... II.- A dar la correspondiente fianza de que se disfrutará de las cosas con moderación, ...”

Rafael de Pina opina que la razón por la cual no le está permitido modificar la sustancia de los bienes usufructuados al usufructuario, además de la prohibición legal, es porque la facultad de hacer cambios sustanciales en dichos bienes está fuera de las facultades otorgadas al usufructuario, debido a la institución jurídica del usufructo, pues el usufructuario, además del uso y del disfrute, tendría la disposición física del bien, desnaturalizando al usufructo.

“La necesidad de salvar la forma y substancia de la cosa usufructuada debe deducirse no simplemente de la circunstancia de 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 la del mero goce de la cosa usufructuada – no siendo alguna que sirva para asegurarlo -, equivalen a concederle algo que rebase los límites naturales del verdadero usufructo.”⁹¹

Respecto de si el usufructuario puede o no alterar la sustancia de los bienes usufructuados, existe gran discrepancia entre los autores. Algunos afirman que, por el simple uso, aunque sea normal y conforme a la naturaleza del bien, éste sufre alteraciones en su sustancia, como cualquier bien material; hay otros que creen que no, como Rafael de Pina, porque afirmar lo contrario sería otorgarle la facultad de

⁹¹ DE PINA, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 151.

disponer físicamente del bien al usufructuario, alterando la naturaleza del usufructo. Por nuestra parte, nosotros seguimos el pensamiento de Carlos I. Muñoz Rocha, el cual consiste en distinguir entre el deterioro derivado del uso y explotación normal y adecuado y la alteración tal de la substancia del bien que lo vuelva otro del que se dio en usufructo, lo que sí implicaría otorgarle la facultad de disposición material del bien al usufructuario. El usufructuario, mientras utilice el bien de acuerdo con su finalidad y obtenga los frutos del mismo con moderación, no es responsable del deterioro que sufra el bien; en cambio, si convierte una huerta en un pastizal o un edificio de departamentos en una plaza comercial, se estará extralimitando en las facultades que le fueron otorgadas al momento de constituir o adquirir el usufructo, y será responsable de dichos actos ante el propietario, teniendo que devolver los bienes al estado en que le fueron entregados.

“Algunos autores señalan, críticamente, que la sustancia puede disminuir y alterar su forma debido a la utilización; sin embargo, en nuestra opinión, esto no es exacto, pues en estricto sentido la alteración de la sustancia (sub y stare) tiene otro significado: quiere decir que implicaría tales transformaciones de la sustancia original que cambiaría radicalmente la cosa, es decir, la alteración de la sustancia significa su deterioro económico, que no es el caso, por lo que esta discusión me parece intrascendente.”⁹²

1.4 Elementos Personales y Elemento Real del Usufructo

El usufructo tiene dos tipos de elementos: personal y real. En el primer elemento tenemos a los sujetos de derecho, personas jurídicas, que respectivamente forman los caracteres de usufructuario y nudo propietario. El segundo elemento lo forman el bien o bienes sobre los cuales recae el usufructo; el objeto indirecto del derecho real. A continuación, analizaremos cada uno de estos elementos.

1.4.1 El Nudo Propietario

El usufructo tiene dos elementos personales: el nudo propietario, que es el sujeto que detenta o conserva la facultad de disposición jurídica sobre el bien y el

⁹² MUÑOZ Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.* Pág. 180.

usufructuario, que es quien detenta las facultades de uso y disfrute sobre el bien propiedad del nudo propietario y sujeto más importante para efectos del presente trabajo.

El nudo propietario puede ser una persona jurídica física o una persona jurídica colectiva. En el caso de las personas jurídicas físicas, para que pueda constituir usufructo sobre sus bienes debe tener plena capacidad de ejercicio y ser propietario de los bienes a usufructuar, por lo cual debe ser mayor de edad, pues sólo ellos pueden disponer libremente de los elementos que forman su patrimonio y de su persona, de acuerdo con el artículo 648 del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 648. El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes.”

Al igual que el doctor Gutiérrez y González, nosotros pensamos que el constituir usufructo es un acto de disposición, por lo que necesariamente implica ejercer facultades de dominio.

“Ahora bien, si constituir a favor de otra persona un Derecho real de usufructo es un acto que disgrega un elemento del patrimonio, es un acto de dominio o disposición, entonces es indudable que la capacidad para dar un bien en usufructo, sólo la tienen las personas mayores de y capaces de goce y ejercicio.”⁹³

Pero ¿qué sucede en el caso de aquellos que no son capaces completamente o en el caso de administradores de bienes ajenos como los menores de edad, los sujetos a interdicción, los bienes del ausente, la herencia? Cada caso es distinto y requiere de apreciaciones distintas.

En el caso de los menores de edad, y a reserva de analizarlo con mayor detenimiento más adelante, los que ejercen la patria potestad tienen un usufructo

⁹³ GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 511.

sobre los bienes que el menor adquiera por cualquier otra forma que no sea su trabajo. Así lo establecen los artículos 428, 429 y 430 del código civil en comento.

“ARTÍCULO 428. *Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:*

I. Bienes que adquiera por su trabajo;

II. Bienes que adquiera por cualquiera otro título.

ARTÍCULO 429. *Los bienes de la primera clase [los que adquiera por su trabajo] pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo.*

ARTÍCULO 430. *En los bienes de la segunda clase, la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad...”*

Por lo que respecta al usufructo que los que ejercen la patria potestad tienen a su favor, nosotros creemos que es un derecho inalienable pero renunciable, toda vez que lo otorga la ley por la razón de ser padres o abuelos del menor de edad para ayudar a cumplir la obligación alimenticia que tienen con sus hijos o nietos. Por lo que hace al cincuenta por ciento restante sobre el que no son usufructuarios, creemos que sólo puede ser constituido por absoluta necesidad o evidente beneficio y siguiendo el procedimiento que establece el Capítulo III, del Título XV del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México; lo anterior de acuerdo con el párrafo primero del artículo 436 del código civil en comento.

“ARTÍCULO 436. *Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio, y previa la autorización del juez competente...”*

Además, sólo puede constituirse de forma onerosa, pues les está absolutamente prohibido realizar liberalidades sobre el patrimonio del menor a los que ejercen la patria potestad; lo anterior interpretando por analogía el párrafo segundo del artículo 436 citado con anterioridad, el cual no permite que se donen ni remitan deudas del menor.

“ARTÍCULO 436. ...

... Tampoco podrán... hacer donación de los bienes de los hijos o remisión voluntaria de los derechos de éstos; ...”

En el caso de los sujetos a interdicción o interdictos, el tutor no tiene el usufructo sobre los bienes del pupilo como si lo tienen los que ejercen la patria potestad, sin embargo, la solución en este caso es muy parecida al caso de los menores de edad.

Para empezar, creemos que también los tutores tienen prohibido hacer liberalidades con el patrimonio ajeno que administran, interpretando por analogía el artículo 576 del código civil en comento, el cual prohíbe a los tutores donar bienes del pupilo, por lo cual sólo podría constituirse el usufructo de manera onerosa.

“ARTÍCULO 576. *El tutor no puede hacer donaciones a nombre del incapacitado.”*

Además de constituir el usufructo sólo de forma onerosa, tiene que existir y comprobarse ante el juez competente la absoluta necesidad o evidente utilidad como causas para constituir el usufructo, previa la confirmación del curador y siguiendo las reglas del procedimiento de jurisdicción voluntaria contenidas en el Capítulo III, del Título XV del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México; lo anterior de acuerdo con el artículo 561 del código civil en comento.

“ARTÍCULO 561. *Los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles preciosos, no pueden ser enajenados ni gravados por el tutor, sino por causa de absoluto necesidad o evidente utilidad del menor o del mayor con alguna de las incapacidades a las que se refiere el artículo 450 fracción II debidamente justificada y previa a la confirmación del curador y la autorización judicial.”*

Para el caso del ausente, debemos distinguir en qué etapa del procedimiento de declaración de ausencia se encuentra. Si apenas se inició el procedimiento, ya sea que se haya nombrado depositario o no, como ni los interesados ni el depositario tienen facultades suficientes sobre el patrimonio de la persona cuya existencia es incierta, no pueden constituir usufructo sobre sus bienes.

Si ya se le nombró representante o incluso ya se le declaró ausente y se abrió su testamento teniendo sus causahabientes, ya testamentarios, ya legales, la posesión provisional de los bienes y derechos que constituyen su patrimonio, el representante o los causahabientes sí pueden constituir usufructo sobre los bienes de la persona cuya existencia se desconoce, siguiendo las reglas que para constituir usufructo se indicaron respecto de los sujetos a tutela, es decir, que el régimen legal de los tutores y el del representante o poseedores provisionales es igual. Lo anterior de acuerdo con el primer párrafo del artículo 660 y el artículo 686, ambos del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

*“**ARTÍCULO 660.** El representante del ausente es el legítimo administrador de los bienes de éste y tiene respecto de ellos, las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores. ...”*

*“**ARTÍCULO 686.** El que entre en la posesión provisional tendrá, respecto de los bienes, las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores.”*

Si la persona cuyo paradero no se sabe, aún no da señales de seguir con vida y se le declara presunto muerto, los poseedores provisionales ahora se vuelven poseedores definitivos. Fausto Rico Álvarez, Patricio Garza Bandala y Michel Cohen Chicuriel establecen que la ley no tiene un régimen para la posesión definitiva; sin embargo, ellos creen que dicha posesión no es como la posesión simple regulada en el título tercero del libro segundo del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), la cual no permite disponer de los bienes o derechos poseídos; para ellos, la posesión definitiva sí permite a los poseedores disponer de los bienes y derechos poseídos con tal carácter.

“La Ley no define la naturaleza jurídica de la posesión definitiva. A nuestro juicio, el poseedor definitivo no es ni propietario ni simple poseedor de los bienes del presunto muerto, sino que es una persona legitimada para disponer de los mismos en provecho propio, estando condicionada la

conservación de los beneficios derivados de la disposición a que el presunto muerto efectivamente haya fallecido.”⁹⁴

Por nuestra parte, nosotros pensamos del mismo modo que los autores citados y apuntalamos su punto de vista añadiendo que, indirectamente, la ley indica que los poseedores definitivos sí pueden disponer de los bienes y derechos que poseen; lo anterior se desprende del artículo 708 del código civil en comento, el cual establece que una vez que el presunto muerto aparezca o se pruebe que aún sigue con vida, se le devolverá la posesión de sus bienes y derechos, el precio de los enajenados o los adquiridos con dicho dinero.

“ARTÍCULO 708. Si el ausente se presentare o se probare su existencia después de otorgada la posesión definitiva, recobrará sus bienes en el estado en que se hallen, el precio de los enajenados o los que se hubieren adquirido con el mismo precio; pero no podrá reclamar frutos ni rentas.”

Por lo que, a nuestro parecer, el poseedor definitivo puede constituir usufructo sobre los bienes del presunto muerto sin ninguna restricción legal; sin embargo, es necesario comentar que en caso de que aparezca o se pruebe su existencia y el usufructo se constituyó a título oneroso, el poseedor definitivo tendrá que entregarle la contraprestación pagada por el usufructuario al presunto muerto o los bienes adquiridos con dicha contraprestación, de acuerdo con lo establecido por el artículo antes citado.

Ahora bien, el presunto muerto no podrá hacer nada para extinguir el usufructo constituido por el poseedor definitivo sobre sus bienes, pues este estaba completamente legitimado para disponer de los bienes objeto de usufructo y tendrá que soportar dicho gravamen, pues el usufructo es oponible al nudo propietario por ser un derecho real.

⁹⁴ RICO Álvarez, Fausto, COHEN Chicuriel, Michel y GARZA Bandala, Patricio, *Introducción al Estudio del Derecho Civil y Personas*, 4° ed. México, Editorial Porrúa, 2018. Pág. 289.

Pasemos al caso de los bienes del *de cuius*. Si bien es cierto que al momento de morir una persona la parte activa de su patrimonio se transmite a sus causahabientes, ya legales, ya testamentarios, no es hasta que se sustancia el proceso sucesorio cuando efectivamente entran al patrimonio de los herederos y/o legatarios como derechos individualmente diferenciados, más las limitaciones que la ley o el testador le impongan al nuevo propietario; es precisamente al usufructo de la masa hereditaria a la que nos referimos.

Nosotros creemos que se debe distinguir si dentro de la herencia existen bienes que el testador o la ley dio en usufructo o no, pues sobre dichos bienes no podría constituirse usufructo puesto que ya el testador o la ley considera que existe uno o que hasta el pago de legados se constituirá el dicho usufructo.

Por lo que hace a los demás elementos que forma parte de la masa hereditaria o cuando no se ha constituido usufructo, pienso que no podría constituirse usufructo sobre ellos porque forman parte de una universalidad que está destinada a liquidarse, es decir, que va a partirse y sus elementos dejarán de tener esa pertenencia al conjunto, la herencia, por lo cual no vemos viable que se pueda constituir un usufructo sobre los elementos que forman la masa de la herencia, siendo que su existencia será efímera.

Además, pienso que no se le podrían aplicar las mismas reglas que existen para la enajenación de bienes o derechos hereditarios de que hablan los artículos 1717, 1758 del Código Civil, ni el 841 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes en la Ciudad de México, pues éstos permiten la enajenación de los elementos que forman la masa hereditaria sólo para casos en los que el usufructo no podría aplicarse para nada o sería muy poco conveniente su celebración; estos casos son que no haya dinero disponible en la herencia para pagar gastos urgentes o las deudas mortuorias que son aquellas derivadas del funeral y la última enfermedad del *de cuius*, o los gastos de rigurosa conservación y créditos alimenticios; cuando los bienes puedan deteriorarse con el paso del tiempo; cuando sea difícil su conservación o esta sea muy costosa; o haya buen precio para la venta de los frutos, tomando en cuenta que estos frutos con aquellos no cobrados o

recolectados antes de la muerte del *de cujus*, pues los generados con posterioridad son de los herederos y/o legatarios.

Por lo que hace a las personas morales, para que puedan constituir usufructo sobre sus bienes o derechos, necesitan estar capacitadas para la constitución de este tipo de derecho real, si en sus estatutos sociales se previó que formará parte de su objeto social o si la constitución de dicho derecho le permite llevar a cabo su fin, de acuerdo con la opinión de la mayor parte de la doctrina y con el artículo 26 del Código Civil vigente para la Ciudad de México y del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente a toda la legislación mercantil de acuerdo con el artículo 2 del Código de Comercio.

“ARTÍCULO 27. Las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución.”

Sin embargo, existen algunas restricciones o limitaciones para la constitución de usufructos en caso de ciertas personas morales. Para el caso de las sociedades civiles, el o los administradores no pueden constituir usufructo sobre los bienes de la sociedad sin la autorización previa de los socios, salvo que en la escritura constitutiva de la sociedad civil se haya pactado lo contrario; lo anterior de acuerdo con la fracción II del artículo 2712 del Código Civil en comento.

“ARTÍCULO 2712. Los socios administradores ejercerán las facultades que fueren necesarias al giro y desarrollo de los negocios que formen el objeto de la sociedad; pero salvo convenio en contrario necesitan autorización expresa de los otros socios: ...

... II. Para empeñarlas, hipotecarlos o gravarlos con cualquier otro derecho real; ...”

A nuestro parecer, dicha autorización debe darse mediante Asamblea de Socios, ya sea ordinario u extraordinaria, según lo pacten los socios en la escritura constitutiva.

Por lo que respecta a las instituciones de asistencia privada, los patronos o patronatos, según sea el caso, no podrán constituir usufructo sobre los bienes de su propiedad salvo en caso de necesidad o que exista evidente utilidad, y deberán

contar con el previo consentimiento de la Junta de Asistencia Privada del Distrito Federal; lo anterior de acuerdo con la fracción VIII del artículo 45 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

“Artículo 45.- Los patronatos tendrán las atribuciones y obligaciones siguientes: ...

... VIII. No gravar ni enajenar los bienes que pertenezcan a la institución, ni comprometerlos en operaciones de préstamos, salvo en caso de necesidad o evidente utilidad, previa aprobación de la Junta; ...”

Por lo que hace a los ejidos, debemos recordar que las tierras propiedad de estos se clasifican en tierras de uso común, tierras para asentamiento urbano (las cuales una vez asignadas a los ejidatarios ya no serán propiedad del ejido, sino de estos últimos, de acuerdo con el artículo 68 primera parte y 69 de la Ley Agraria) y las tierras parceladas.

Para la constitución de usufructo sobre tierras de uso común a favor de personas no ejidatarias de ese ejido, la Asamblea de Ejidatarios tendrá que aprobarla mediante Asamblea Ordinaria; lo anterior de acuerdo con la fracción V del artículo 23 de la Ley Agraria.

“ARTÍCULO 23. La Asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre.

Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos: ...

... V. Aprobación de los contratos o convenios que tengan por objeto el uso o disfrute de terceros de las tierras de uso común; ...”

Los ejidatarios tienen el usufructo de las tierras parceladas una vez que la Asamblea de Ejidatarios las haya asignado a estos, de acuerdo con los artículos 62 y 76 de la Ley Agraria.

“ARTÍCULO 62. A partir de la asignación de parcelas, corresponderán a los ejidatarios beneficiados los derechos sobre uso y usufructo de las mismas, en los términos de esta Ley.”

“ARTÍCULO 76. Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas.”

La asignación de parcelas tendrá que verificarse mediante aprobación de la Asamblea de Ejidatarios, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 56 de la Ley Agraria.

“ARTÍCULO 56. La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley, podrá determinar el destino de las tierras que no están formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes.

Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios...”

Dentro de las facultades de la Asamblea de Ejidatarios no está regulada especialmente esta; sin embargo, la fracción XV del artículo 23 de la Ley Agraria indica que serán facultades de la Asamblea de Ejidatarios cualesquiera otras establecidas por la ley o por el reglamento interno del ejido y para dicha fracción la ley no establece que deben hacerse mediante Asamblea Extraordinaria, por lo que por exclusión también se aprobarán mediante Asamblea Ordinaria de Ejidatarios.

Por lo que hace a las comunidades agrícolas, le son aplicables los mismos artículos antes citados respecto de los ejidos, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 107 de la Ley Agraria.

“ARTÍCULO 107. Son aplicables a las comunidades agrícolas todas las disposiciones que para los ejidos prevé esta Ley, en lo que no contravengan lo dispuesto en este Capítulo.”

Por lo que hace a la Federación debemos recordar que ésta sólo podrá disponer jurídicamente de los bienes que pertenezcan al régimen de dominio privado; es decir, aquellos bienes que sean desincorporados del régimen de dominio público, ya que éstos últimos son inalienables, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley

General de Bienes Nacionales. El artículo 84 de la Ley General de Bienes Nacionales establece un catálogo de los actos jurídicos de disposición que la Federación puede realizar con sus bienes de dominio, entre los que sólo menciona en la constitución de usufructo a favor de instituciones de asistencia privada; creemos que, a pesar de ello, puede constituir usufructo a favor de cualquier persona siempre y cuando se justifique su constitución, pues dicho acto de disposición bien puede encuadrar en cualquiera de los supuestos que impliquen disposición.

Si el usufructo se constituye de forma gratuita tendrá que expedirse un dictamen que respalde la constitución de éste, de acuerdo con el párrafo cuarto del citado artículo 84.

“ARTÍCULO 84.- ...

... Para llevar a cabo los actos de disposición que tengan el carácter de gratuitos a que se refiere este artículo, deberá contarse con el respectivo dictamen que justifique la operación. ...”

La constitución del usufructo tendrá que hacerse mediante licitación pública, por regla general, salvo algunos casos mencionados en el artículo 84, los cuales se constituirán mediante adjudicación directa. Lo anterior de acuerdo con lo establecido con el párrafo primero del artículo 85 de la citada ley.

“ARTÍCULO 85.- *La venta de inmuebles federales que no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, se realizará mediante licitación pública, con excepción de los casos previstos en las fracciones III, IV, VI, VII, IX y XIII del artículo 84 de esta Ley, en los cuales la venta se realizará a través de adjudicación directa, previa acreditación de los supuestos a que se refieren dichas fracciones. ...”*

Ahora pasemos al caso de la Ciudad de México como persona moral de Derecho Público. Al igual que para el caso de la Federación, la Ciudad de México y sus Alcaldías sólo podrán constituir usufructo de los bienes que pertenezcan al régimen del dominio privado, por no ser estos inalienables.

El artículo 37 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público vigente en la Ciudad de México, da un listado de los actos jurídicos de disposición y administración que puede efectuar la Ciudad de México. Hacemos la misma apreciación aquí que la que ya realizamos con un artículo parecido en la Ley General de Bienes Nacionales: si bien el artículo no establece la constitución de usufructo expresamente, dicha constitución, al ser un acto de disposición, bien puede encuadrar en cualquiera de las fracciones que haga referencia a enajenación.

Además, lo anterior se robustece con lo dispuesto por el artículo 44 de la ley en comento, pues autoriza a la Ciudad de México a celebrar todos los contratos que el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) contemple, con excepción de la donación, el arrendamiento y el comodato, salvo que la ley expresamente establezca lo contrario.

“Artículo 44. Los bienes de dominio privado pueden ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común con excepción del arrendamiento, donación y comodato, salvo en los casos en que estos contratos estén autorizados expresamente en esta Ley.”

A pesar de que las personas morales de Derecho Público como la Federación y la Ciudad de México pueden constituir usufructo, como lo acabamos de ver, lo llegan a hacer muy pocas veces, debido a que, para empezar, sólo pueden constituirlo sobre bienes que pertenezcan al dominio privado, los cuales son los menos y, en segundo lugar, porque para transmitir el uso, goce y aprovechamiento de sus bienes prefieren, y es más común hacerlo, a través de la figura jurídica de la concesión, figura con la cual se llega a los mismos fines y que sólo puede recaer sobre bienes pertenecientes al dominio público, los cuales forman la mayor parte de sus patrimonios y sin constituir derechos reales a favor de los particulares.

El nudo propietario puede constituir el usufructo sobre sus bienes de forma personal, es decir, el mismo o a través de representante. Al ser la constitución de usufructo un acto de disposición, como antes lo mencionamos, es necesario que el representante del nudo propietario tenga facultades de dominio, ya sea de forma general con un poder para actos de dominio o de forma especial, es decir, que el

nudo propietario otorgue un poder específicamente para que su apoderado constituya usufructo sobre uno o varios de sus bienes.

“El derecho puede constituirlo personalmente el propietario o, a través de diversa persona que se encuentre legitimada para realizar el acto en su nombre. Así un apoderado del propietario podría constituir usufructo sobre bienes de su representado, siempre que cuente con facultades expresas para hacerlo o bien con un poder general para actos de dominio.”⁹⁵

Si el usufructo va a constituirse a través de donación, no puede constituirlo el representante si sólo tiene facultades generales de dominio, es necesario que tenga un poder especial para constituir por donación usufructo sobre uno o varios bienes propiedad de su representado. Lo anterior de acuerdo con una jurisprudencia emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil.

“DONACIÓN. MANDATARIO. CARECE DE FACULTADES PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE, CUANDO EN EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO SE OMITIÓ INSERTAR CLÁUSULA ESPECÍFICA QUE LO FACULTA A REALIZAR AQUEL ACTO JURÍDICO DE DISPOSICIÓN (ARTÍCULOS 2554 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y 2528 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIAPAS).

De una interpretación literal de los artículos 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Estado de Chiapas, el mandatario con poder general para actos de dominio requiere autorización expresa del mandante para celebrar contrato de donación. Los motivos y fundamentos son los siguientes: a) El contrato de donación es un contrato gratuito en tanto que genera provecho para una de las partes y principal, ya que tiene un fin propio independiente de los demás; b) El contrato de mandato no lleva un fin en sí mismo, sino que se celebra como medio para la realización de otro acto o contrato; c) El mandato generalmente se confiere para la administración y conservación del patrimonio del mandante y no para la desintegración del mismo, salvo permiso especial otorgado en cláusula específica. En el propio

⁹⁵ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 16.

artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo 2528 para el Estado de Chiapas, se establece: "En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos"; d) De una interpretación analógica o por mayoría de razón, de conformidad con lo que establece el artículo 2499 del Código Civil para el Distrito Federal y el 2473 correlativo para el Estado de Chiapas, si el administrador no está facultado para conceder el uso gratuito de una cosa a través del comodato, sin permiso especial del comodante, como disposición temporal, con mayor razón, tampoco el mandatario general para actos de dominio debe considerarse autorizado a donar sin permiso expreso y especial del mandante y, e) Por razones análogas no pueden los padres ni los tutores hacer donaciones de los bienes de sus representados (artículos 436 y 576 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos 431 y 570 del Código Civil para el Estado de Chiapas). Por estos motivos, el mandato debe interpretarse con un criterio restrictivo. En el mandato existe la colaboración o la cooperación jurídica de una persona en los negocios de otra. Existe una utilidad práctica para suplir las deficiencias de conocimiento o para suplir dificultades de tiempo, lugar o multiplicidad de ocupaciones. Dadas las características de ambos contratos, donación y comodato, que tienen como característica común que se celebran intuitu personae (en el primero se toma en cuenta a la persona del donatario y en el otro a la del mandatario), en el contrato de donación existe el animus donandi, el que requiere tanto el enriquecimiento de un sujeto como el correlativo empobrecimiento de otro. En el contrato de mandato, el mandante deposita su confianza en el mandatario, para que éste defienda los bienes de aquél, como si el negocio fuese propio (artículo 2531). Por los anteriores motivos, en los que las causas de los contratos pueden ser opuestas, es preciso que el mandatario con

*poder general para actos de dominio cuente con cláusula especial para realizar donaciones.*⁹⁶

Independientemente de la forma de constitución del usufructo, ya sea de forma oneroso o gratuita, es recomendable otorgar un poder especial y limitado para su constitución, a fin de que el representante no dilapide el patrimonio del representado.

1.4.2 El Usufructuario

Ahora pasaremos a analizar al protagonista de este trabajo: el usufructuario; el sujeto beneficiado del derecho real de usufructo.

Para ser usufructuario se necesita tener plena capacidad de goce, por lo que hasta un incapaz puede ser usufructuario, por lo menos de forma gratuita. Para el caso del *nasciturus* hay que distinguir de qué manera se constituye el usufructo, pues se le considera que tiene personalidad jurídica y por ende, capacidad jurídica, por lo menos sólo de goce, para ser beneficiario de ciertos actos jurídicos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 22 del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 22. La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código.”

⁹⁶ Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis de jurisprudencia 34/97, Registro digital 197687, DONACIÓN. MANDATARIO. CARECE DE FACULTADES PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE, CUANDO EN EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO SE OMITE INSERTAR CLÁUSULA ESPECÍFICA QUE LO FACULTA A REALIZAR AQUEL ACTO JURÍDICO DE DISPOSICIÓN (ARTÍCULOS 2554 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y 2528 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIAPAS)., Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, página 213.

Dentro del catálogo de actos en los cuales puede ser beneficiario el concebido no nacido está el contrato de donación, la institución de heredero y/o legatario por testamento y el reconocimiento de hijo; la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que también puede ser fideicomisario en un contrato de fideicomiso. Por lo que el usufructo se puede constituir mediante contrato de donación a favor del *nasciturus* e incluso se puede constituir a través de contrato de fideicomiso, si dentro de los fines del mismo se pacta que la fiduciaria constituya usufructo a favor del *nasciturus*; también puede constituirse usufructo mediante testamento a favor del concebido no nacido; pero no se puede constituir usufructo a través de compraventa, por ejemplo, ya que en ese caso no hay ninguna norma que establezca su posibilidad como sí las hay en los actos jurídicos antes mencionados.

*“El requisito de capacidad es la regla general establecida en el artículo 22 del Código Civil, se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte. No es aplicable al caso la excepción contenida en la citada norma en su última parte, ya que **la ley no confiere ningún derecho de usufructuario al nasciturus.***

Sin embargo, si el usufructo se constituye a título gratuito, es decir mediante donación, nos ubicamos en el supuesto contenido en el artículo 2357 del Código Civil que confiere derecho al ser concebido y no nacido al tiempo en que se hace la donación, con la condición resolutoria de que sea viable conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del mismo ordenamiento legal.”⁹⁷

Por lo que hace a las personas jurídicas colectivas, éstas deben contemplar dentro de su objeto social el ser propietarias, poseedoras o de menos administradoras de bienes inmuebles para poder ser usufructuarias de estos; lo anterior de acuerdo con los artículos 988 y 1040, primera parte del Código Civil en comento.

⁹⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 17.

“ARTÍCULO 988. *Las corporaciones que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.”*

“ARTÍCULO 1040. *El usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes raíces, ...”*

“Respecto del usufructo a favor de personas morales, se joven notar los principios específicos que delinear la posición de éstas frente a la posibilidad de ser titulares del derecho real que se analiza, si el objeto de éste es o son bienes inmuebles.

Una persona moral puede ser usufructuaria de un bien inmueble por naturaleza, suelo y construcciones, en la medida que pueda adquirirlo en propiedad, poseerlo y administrarlo, pues si carecer de esa triple posibilidad, tampoco tendrá capacidad para ser usufructuaria de dicho bien.”⁹⁸

Si lo que se va a dar en usufructo son bienes muebles, por ejemplo, sumas de dinero o vehículos, creemos que es suficiente que mediante la constitución de usufructo se pueda explotar o llevar a cabo el objeto social de la persona moral.

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus fracciones II, III, IV y V enlista algunas restricciones sobre la propiedad, posesión y administración de inmuebles a ciertas personas morales, como las asociaciones religiosas, las instituciones de banca múltiple y de desarrollo, las instituciones de beneficencia y las sociedades mercantiles cuyo capital social esté dividido en acciones.

“ART. 27. ...

... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones: ...

... II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer y

⁹⁸ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 420.

administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o mediatamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que se necesaria para el cumplimiento de su objeto. ...

... V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre las propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.”

Por lo que en atención a las mencionadas fracciones y al citado artículo 988, las asociaciones religiosas, los bancos (instituciones de banca de desarrollo y múltiple), las instituciones de beneficencia como las instituciones de asistencia privada y las sociedades mercantiles cuyo capital social esté dividido en acciones, como la sociedad anónima y sus múltiples modalidades, la sociedad en comandita por acciones y la sociedad por acciones simplificada, sólo podrán ser usufructuarias de bienes inmuebles en la medida en que dicho derecho real contribuya al cumplimiento de sus objetivos o de su objeto social.

Por lo que hace a los extranjeros, es decir, personas físicas o morales con nacionalidad distinta a la mexicana, la ley les reconoce personalidad jurídica y por ende capacidad jurídica. Por lo que hace a los extranjeros persona física, el artículo 60 de la Ley de Migración establece que pueden adquirir bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

“ARTÍCULO 60. *Los extranjeros independientemente de su condición de estancia, por sí o mediante apoderado, podrán, sin que para ello requieran permiso del Instituto [el Instituto Nacional de Migración], adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución y demás disposiciones aplicables.”*

Por lo que hace a las personas morales, debemos distinguir si éstas son sociedades mercantiles o no. Si son sociedades mercantiles, el artículo 250 de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece que a dichas sociedades se les reconoce personalidad jurídica dentro del territorio nacional.

“Artículo 250.- *Las sociedades extranjeras legalmente constituidas tienen personalidad jurídica dentro en la República.”*

Si no son sociedades mercantiles, sino personas morales de naturaleza privado la fracción séptima del artículo 25 y los párrafos primero y segundo del artículo 2736 del Código Civil Federal también les reconocen personalidad jurídica a dichas personas.

“Artículo 25.- *Son personas morales: ...*

... VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.”

“Artículo 2736.- *La existencia, capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, funcionamiento, transformación, disolución, liquidación y fusión de las personas morales extranjeras de naturaleza privada se regirán por el derecho de su constitución, entendiéndose por tal, aquél del estado en que se cumplan los requisitos de forma y fondo requeridos para la creación de dichas personas.*

En ningún caso el reconocimiento de la capacidad de una persona moral extranjera excederá a la que le otorgue el derecho conforme al cual se constituyó. ...”

Sin embargo, todas las personas morales extranjeras, para que puedan celebrar actos jurídicos, deben de solicitar permiso a la Secretaría de Economía, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley de Inversión Extranjera.

*“**ARTÍCULO 17.** Sin perjuicio de lo establecido en los tratados y convenios internacionales de los que México sea parte, deberán obtener autorización de la Secretaría:*

I. Las personas morales extranjeras que pretendan realizar habitualmente actos de comercio en la República; y

II. Las personas a que se refiere el artículo 2736 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que pretendan establecerse en la República y que no estén reguladas por leyes distintas a dicho Código.”

Una vez que dichas sociedades adquieren el permiso, se debe inscribir el documento en que conste su constitución en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad federativa de su elección, y a partir del registro podrá ejercer su capacidad conforme a su objeto social. Lo anterior de acuerdo con los párrafos primero y segundo del artículo 251 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

*“**Artículo 251.-** Las sociedades extranjeras sólo podrán ejercer el comercio desde su inscripción en el Registro.*

La inscripción sólo se efectuará previa autorización de la Secretaría de Economía, en los términos de los artículos 17 y 17-A de la Ley de Inversión Extranjera. ...”

Es importante añadir que para que dicho documento sea inscrito en el registro público debe ser apostillado o legalizado, dependiente del país de origen y si constan en idioma distinto al español debe ser traducido por un perito autorizado por el Poder Judicial de la Federación o por alguno de los tribunales superiores de justicia de cada entidad federativa, para posteriormente ser protocolizado ante fedatario público (notario o corredor público).

Sin embargo, los extranjeros tienen ciertas restricciones y limitaciones (falta de legitimación) para adquirir bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional, según la fracción primera del artículo 27 de la constitución federal y el párrafo primero del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera.

“ART. 27. ...

... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho a adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan con la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las costas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas. ...”

“ARTÍCULO 10-A. *Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia. ...”*

Como podemos apreciar, para que un extranjero, ya sea persona física o persona moral, pueda ser usufructuario de bienes inmuebles fuera de la zona restringida debe celebrar un convenio con la Federación a través de la Secretaría de Energía en el que se obliga a no invocar la protección del gobierno del cual es nacional en

caso de tener un conflicto derivado de dichos bienes y que en caso de incumplimiento, perderá la propiedad de los bienes en cuestión, la cual pasará al patrimonio de la Federación.

Por lo que hace a la constitución de usufructo sobre inmuebles ubicados dentro de la zona restringida a favor de extranjeros, si bien es cierto que la fracción I del artículo 27 constitucional habla de dominio directo, el cual se entiende como la nuda propiedad en contraposición con el dominio útil (uso y goce), lo cual podría dar pie a afirmar que los extranjeros sí pueden adquirir los derechos reales de usufructo, uso o habitación sobre dichos bienes, lo cierto es que no es así. Hay que recordar que el Código Civil Federal considera bienes inmuebles a los derechos reales que recaen sobre inmuebles por su naturaleza, por destino o por incorporación, por lo que un usufructo sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida se considera inmueble y por ende no puede ser constituido a favor de ningún extranjero.

Solamente pueden ser fideicomisarios en contratos de fideicomiso cuyos fines sean otorgar el uso y/o goce de inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, pero el otorgamiento de éstos no se hará a través de derecho real y por ende tampoco debe considerarse como tal el medio por el cual se otorga el uso y/o aprovechamiento de dichos bienes. Lo anterior de acuerdo con el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

*“**ARTÍCULO 11.** Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:*

I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta Ley; y

II. Persona físicas o morales extranjeras.”

1.4.3 El Bien Objeto de Usufructo

En los derechos reales la doctrina siempre se ha centrado en la explotación económica del bien sobre el que recaen, aseverando, erróneamente, que el bien es el objeto de los derechos. Eduardo García Máynez desmiente esta idea, opinando que los bienes no pueden tener relaciones con las personas y que lo único que puede ser considerado objeto de una relación jurídica son las facultades u obligaciones que surgen de esta entre dos sujetos.

“La concepción del derecho real como vínculo jurídico entre una persona, sujeto activo, y una cosa, objeto del derecho, es enteramente falsa. Toda relación jurídica se resuelve en facultades y deberes; por ende, una cosa no puede formar parte de aquélla. Derechos y deberes los tienes solamente las personas. Estrictamente hablando, lo que se llama objeto de una obligación no es la cosa material que eventualmente debe ser suministrada por el deudor (por ejemplo, lo cambiado en el caso del contrato de permuta), sino la obligación de entregar aquélla. De manera semejante, lo que los autores franceses denominan objeto del derecho, no es la cosa de que el titular puede disponer o disfrutar (derecho real), o la que está facultado para exigir de otra persona (derecho de crédito); es la facultad misma, es decir, la posibilidad de hacer o no hacer lícitamente algo.”⁹⁹

Oscar Morineau sigue esta línea de ideas. Este autor se remonta a las concepciones de derecho objetivo y derecho subjetivo para afirmar que como se pensaba que la facultad y el deber que impone el derecho objetivo eran el propio derecho subjetivo, habría que tener un objeto, y este objeto, propiamente en los derechos reales, eran los bienes sobre los cuales recaen dichos derechos; Morineau niega rotundamente esta afirmación, pues para él el objeto de los derechos, no sólo en los subjetivos sino en cualquier clase de derechos, no son los bienes, si no la conducta humana, pues el Derecho lo que regula es la conducta humana; las cosas no pueden ser objeto de Derecho porque no pueden realizar conductas.

⁹⁹ GARCÍA Máynez, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, 63° ed. México, Editorial Porrúa, 2011. Págs. 212-213.

“...consideraban que la actividad humana atribuida en forma bilateral era el derecho y que la norma estaba completamente integrada al formular la hipótesis en que se fundarían las relaciones jurídicas, sin necesidad de decir que precisamente las actividades atribuidas eran el objeto del derecho. En esta forma, aceptan la bilateralidad pero quedan en libertad de decir que el objeto era la cosa.

Su razonamiento tenía bastante apariencia: si el derecho es actividad bilateral (facultad y deber correlativo), aún queda por descubrir el contenido o aspecto interno del derecho, supuesto que la bilateralidad es solamente el vínculo en que se funda la relación jurídica. Tratándose de los derechos reales, razonaban, el objeto del derecho es el objeto (la cosa) sobre la cual recaen estas actividades atribuidas por la norma como facultades y deberes correlativos. La lógica atribuyó a confirmar este razonamiento, pues si decimos que el objeto del derecho es el objeto sobre el cual recaen las actividades, estamos expresando algo tan evidente como cuando afirmamos que A es A. Si pensamos en algo, este algo es el objeto de lo pensado. Lo que ha pasado es que los tratadistas han estado pensando en las cosas y en los hechos relacionados con ellas, pero no ha estado pensando en el derecho, en su naturaleza o esencia.”¹⁰⁰

Para el autor, el objeto directo de los derechos reales es la actividad humana en potencia; es decir, la posibilidad de llevar a cabo las actividades que las facultades contenidas en los derechos reales les permiten llevar a cabo a sus titulares.

“En resumen, el objeto del derecho subjetivo fundante es la actividad positiva atribuida como posibilidad de conducta, mientras que su manifestación actual es un hecho que constituye al mismo tiempo que un hecho (fenómeno actual), la exteriorización, manifestación o ejercicio de un derecho: es un hecho que al mismo tiempo es la manifestación de un de un valor jurídico. El objeto del

¹⁰⁰ MORINEAU, Óscar, *Los Derechos Reales y el Subsuelo en México*, México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1997. Pág. 30.

derecho es siempre un objeto ideal y no es jamás un objeto hecho real. (ni una cosa, ni una actividad actual)".¹⁰¹

Morineau afirma que el objeto directo de los derechos reales (él lo llama inmediato) es la facultad o potestad de explotar los bienes y el deber de abstención por parte de todos los que no son los titulares de la facultad.

"El derecho real tiene por objeto inmediato precisamente la actividad de su titular; es el derecho a la propia conducta cuando se refiere a las cosas y tiene por deber jurídico correlativo el deber de abstención impuesto a los demás dentro de cada orden jurídico... ... Tiene por objeto inmediato las actividades que el titular debe ejercer sobre las cosas."¹⁰²

El autor resume su teoría de la siguiente manera:

"Los derechos reales son la atribución de actividades de hacer cuando recaen sobre los bienes, facultades atribuidas en forma potestativa. El sujeto activo es la persona facultada a realizar su propia conducta; el objeto del derecho es la actividad (usar o disfrutar, disponer, etc.); el sujeto pasivo lo constituyen todas las personas sujetas al orden jurídico de donde se deriva el derecho. El objeto no es el fenómeno actual sino la posibilidad de realizarlo: el objeto del derecho es idea. El sujeto activo del derecho real es siempre determinado y el sujeto pasivo es siempre indeterminado."¹⁰³

Las ideas de Morineau nos llevan a pensar en la existencia de dos tipos de objeto en los derechos reales: el directo o inmediato, como él lo llama, y el indirecto que es propiamente el bien sobre el cual se pueden realizar las facultades o potestades objeto directo del propio derecho real.

El usufructo es un derecho bastante noble, pues casi cualquier clase de bienes puede ser dado en usufructo. Ahí tenemos que se puede constituir usufructo sobre bienes corporales e incorporales; en el primer caso, el usufructuario adquiere los

¹⁰¹ *Ibid.* Pág. 31.

¹⁰² *Ibid.* Pág. 31.

¹⁰³ *Ibid.* Pág. 31.

frutos y/o productos del bien corpóreo, y en el segundo caso, se convierte en el beneficiario del aspecto económico de los derechos sobre los cuales recae.

*“Los bienes pueden ser **materiales o incorporales**, es decir, recae sobre derechos tanto reales como personales. **En el primer caso el usufructuario hace suyos los frutos o los productos del bien, en el segundo los beneficios económicos que resultan del derecho personal.**”¹⁰⁴*

Así, se puede constituir usufructo sobre derechos de propiedad intelectual, como derechos de autor o de propiedad industrial, pero sólo sobre el aspecto económico de los mismos, no así sobre el aspecto personal como la autoría de la obra o del invento, pues esos no son transmisibles bajo ninguna forma, como lo establece el artículo 19 de la Ley Federal del Derecho de Autor.

*“**ARTÍCULO 19.-** El derecho moral se considera unido al autor y es inalienable, imprescriptible, irrenunciable e inembargable.”*

El artículo 27 de la Ley Federal del Derecho Autor indica el catálogo de derechos económicos que pueden ser objeto de usufructo. Las fracciones I y II del artículo 4 de la Ley Federal de Variedades Vegetales indica cuáles son los derechos morales y económicos de este tipo de derechos.

*“**ARTÍCULO 4o.-** Los derechos que esta ley otorga a los obtentores de variedades vegetales son los siguientes:*

I.- Ser reconocido como obtentor de una variedad vegetal. Este derecho es inalienable e imprescriptible, y

II.- Aprovechar y explotar, en forma exclusiva y de manera temporal, por sí o por terceros con su consentimiento, una variedad vegetal y su material de propagación, para su producción, reproducción, distribución o venta, así como para la producción de otras variedades vegetales e híbridos con fines comerciales. ...”

¹⁰⁴ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 27.

Para que los usufructos constituidos sobre derechos económicos de derechos de propiedad intelectual surtan efectos contra tercero es necesaria su inscripción en el Registro Público del Derecho de Autor, en el Instituto Mexicano de la Función Registral o Registro Nacional de Variedades Vegetales, dependiendo del tipo de derechos de propiedad que se trate.

“ARTÍCULO 6o.- *El Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, autoridad administrativa en materia de propiedad industrial, es un organismo descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual tendrá las siguientes facultades: ...*

... III. Tramitar y, en su caso, otorgar patentes de invención, y registros de modelos de utilidad, diseños industriales, esquemas de trazado de circuitos integrados, marcas y avisos comerciales, emitir declaratorias de notoriedad o fama de marcas, emitir declaraciones de protección a denominaciones de origen e indicaciones geográficas, autorizar el uso de las mismas; la publicación de nombres comerciales, así como la inscripción de sus renovaciones, transmisiones o licencias de uso y explotación, y las demás que le otorga esta Ley y su reglamento, para el reconocimiento y conservación de los derechos de propiedad industrial; ...”

Es importante recordar que la mayoría de estos registros tienen una vigencia establecida por ley, por lo que la duración del usufructo constituido sobre estos deberá ceñirse a estos plazos.

Sobre bienes incorporales puede recaer sobre derechos reales, como lo es el usufructo constituido sobre otro usufructo, haciendo el usufructuario en segundo plano suyos los beneficios económicos del primer usufructo.

“Respecto al usufructo sobre derechos reales, el único de éstos, además de la propiedad, que puede ser objeto de usufructo es este mismo derecho, para poder así concebir el usufructo sobre usufructo que analizaremos al estudiar

la facultad del usufructuario de gravar su derecho constituyendo otro usufructo sobre éste."¹⁰⁵

El doctor Gutiérrez y González piensa que un ejemplo de un usufructo sobre otro usufructo es el que tienen los que ejercen la patria potestad sobre los bienes de sus hijos, pero esto no es así puesto que una persona no puede ser usufructuaria de sus propios bienes, pues *ipso iure* se extingue el usufructo.

También puede constituirse sobre derechos de crédito, como el regulado en el artículo 995 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el cual prevé el usufructo sobre capitales impuestos a rédito.

*"Cabe hacer notar la deficiente redacción de esta norma, pues el usufructo no se puede establecer o constituir sobre el capital en sí como dice el artículo, sino que se establece o constituye sobre el capital, puesto que el capital es lo que se entregó al deudor, y de ahí que sólo se puede dar en usufructo el derecho de crédito que se tiene frente al deudor."*¹⁰⁶

Sobre bienes corpóreos puede constituirse sobre muebles, inmuebles, sobre bienes en particular o sobre universalidades, ya de hecho, como puede ser un rebaño o un hato o sobre universalidades de derecho, como puede ser el constituido por legado sobre todos los bienes de una herencia o sobre una parte de ella, o sobre un fundo.

También puede constituirse sobre los derechos económicos de algunos derechos subjetivos públicos, como aquellos derivados de una concesión minera o de un permiso de explotación forestal, los cuales están regulados en los artículos del 996 al 999 y en el artículo 1001, respectivamente, del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

Acerca del usufructo de bienes consumibles por su primer uso, existe la figura conocida como cuasiusufructo, que encuentra su razón de existir en el artículo 994 del Código Civil.

¹⁰⁵ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 43.

¹⁰⁶ GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 496.

“ARTÍCULO 994. *Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumir las, pero está obligado a restituir las, 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 fueran estimadas.”*

A esta figura se le conoce como cuasiusufructo porque tiene todas las características del usufructo, sólo que se distingue de esta porque el usufructuario no tiene la facultad de disponer, ni jurídica, ni físicamente del o de los bienes objeto indirecto del usufructo; en cambio, en el cuasiusufructo se puede disponer físicamente de los bienes consumibles por su primer uso, solamente de esta clase de bienes; cosa que no puede hacer el usufructuario en otros casos.

“En el cuasi-usufructo se transmite la propiedad del bien consumible, y de ahí que se trate de un caso especial, pues el cuasi-usufructuario, lo consume al usarlo, o sea, dispone de aquel, alejándose de la naturaleza propia del usufructo y de la regla general de recaer sobre bienes ajenos. Podemos afirmar que constituye una excepción al principio “salva rerum substantia.”¹⁰⁷

La mayoría de los autores piensa, y nosotros los secundamos que en estos casos se transmite el *ius abutendi* junto con el *ius fruendi* y el *ius utendi*, convirtiéndose el cuasiusufructuario en un pleno propietario de los bienes consumibles por el primer uso, es decir, que se transmite la propiedad de esta clase de bienes.

*“Esto, en rigor es una alteración a la naturaleza verdadera del usufructo, supuesto que en estos casos no sólo se otorga el *ius utendi* y el *ius fruendi*, sino también el *ius abutendi*, al permitirse al usufructuario que disponga de las cosas, y que entregue otras equivalentes; en otras palabras, ya no será un desmembramiento de la propiedad sino una propiedad ejercida en sus tres aspectos.”¹⁰⁸*

¹⁰⁷ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 79.

¹⁰⁸ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 443.

Hay que recordar que en los bienes consumibles por su primer uso, el *ius utendi* y el *ius abutendi* se confunden y no pueden ser separados; por eso, cuando esta clase de bienes se usan de forma normal y según su función natural, también se está disponiendo físicamente de ellos.

“Consumibles por el primer uso y lo que no poseen esta característica. En los de la primera clase, el jus utendi y el jus abutendi se confunde; al usarse, se consumen.”¹⁰⁹

Por otra parte, la mayoría de los autores creen que se puede constituir usufructo sobre la nuda propiedad, sin embargo, a pesar de ser jurídicamente posible no tendría ninguna razón para constituirlo pues la propiedad desnuda no representa ningún beneficio económico, salvo que el nudo propietario se haya reservado la percepción de ciertos frutos o productos al tiempo de constituir el usufructo. Javier Tapia Ramírez piensa que si bien no puede tener muchos beneficios el usufructo de nuda propiedad, bien puede utilizarse como garantía de un derecho de crédito.

“Algunos autores sostienen que puede constituirse un usufructo sobre la nuda propiedad, sin embargo no creemos que tenga utilidad práctica por no poder ser objeto de disfrute.”¹¹⁰

Los bienes sobre los que no puede constituirse este derecho son los inalienables, como los bienes sujetos al dominio público de las personas morales de derecho público, o los derechos de uso y habitación; tampoco puede recaer sobre los derechos derivados del estado civil de las personas o de algunas relaciones de derecho familiar como la patria potestad, la tutela o el derecho a recibir alimentos; los derechos de la personalidad.

“No pueden ser objeto del usufructo los derechos personalísimos; por ejemplo, los derechos derivados del estado civil, como los del matrimonio entre los cónyuges; el derecho de cohabitación; o el derecho a los alimentos

¹⁰⁹ ARCE y Cervantes, José, *De los Bienes*, 3° ed. México, Editorial Porrúa. Pág. 20.

¹¹⁰ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 43.

que confiere el estado civil de hijo menor o mayor incapacitado, o bien como los derechos reales de uso y habitación; lo mismo que las servidumbres, cuya característica es la intransmisibilidad, el derecho de prenda y los usufructos legales de tipo familiar, como el usufructo concedido a los padres sobre los bienes de sus hijos.”¹¹¹

De igual manera, se puede constituir usufructo sobre bienes que puedan producir frutos o no; en cuyo caso, sólo se tendría el uso del bien. También puede darse el caso de que el bien no produzca frutos naturales o industriales, como un edificio de departamentos o de casas de vecindad o que sólo produzca productos, como una mina o cantera.

1.5 Formas de Constitución del Usufructo

El artículo 981 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establece que el usufructo puede constituirse a través de tres formas: de manera voluntaria, ya sea mediante contrato o a través de testamento; por disposición legal y por prescripción positiva o usucapión.

“ARTÍCULO 981. El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.”

En las siguientes páginas analizaremos cada una de estas formas de constitución, así como sus características particulares.

1.5.1 Por Voluntad de las Personas

Es la forma más común de constituir usufructo, ya sea que se constituya mediante un acto bilateral, como un contrato o mediante uno unilateral, como el testamento. El contrato por el que se constituye usufructo puede ser cualquiera que produzca efectos traslativos de dominio, ya sea oneroso o gratuito, como la compraventa, la donación, la permuta, la aportación a una persona moral, aportación a un fideicomiso, asociación en participación, etc. No creemos que el contrato de cesión de derechos sirva para transmitir o constituir usufructo ya que, a pesar de que el

¹¹¹ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 268.

Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) no especifica qué derechos se transmiten mediante contrato de cesión de derechos, por la forma en que este está regulado y el lugar en el que está contemplada la figura, sólo puede transmitir derechos de crédito, no así derechos reales.

“Negamos que los derechos de crédito puedan ser objeto del contrato de compraventa, ya que el Código Civil regula la cesión de derechos como figura jurídica idónea para su transmisión, estableciendo en ésta las reglas y supuestos orientados a dicho fin. La propia naturaleza del vínculo obligacional nos conduce a negar que éste pueda ser objeto de venta, ya que las relaciones jurídicas de dicho carácter no se venden, sino que se ceden.

Sólo los derechos reales pueden ser objeto del contrato. Nuevamente debemos resaltar que lo que se transmite en virtud del contrato de compraventa no es el bien, ni tampoco exclusivamente el derecho de propiedad sobre el mismo, sino un derecho real que se ejerce sobre éste.”¹¹²

Doctrinalmente existen dos formas de constitución de usufructo a través de contrato: por enajenación o constitución y por retención, reserva o deducción. La primera de ellas se da cuando una de las partes transmite el uso y goce de uno o varios de sus bienes, reservándose la propiedad de estos, con la intención de constituir usufructo a favor de la contraparte; aquí el objeto indirecto del contrato es el usufructo. La segunda se da cuando una de las partes transmite la nuda propiedad de uno o varios de sus bienes, reservándose los derechos de uso y goce sobre los mismos en calidad de usufructuario; el objeto indirecto de este tipo de contratos es la nuda propiedad.

“A) Puede constituirse el usufructo por CONTRATO, bien sea a título GRATUITO o a título ONEROSO.

Por contrato se constituye:

¹¹² RICO Álvarez, Fausto, COHEN Chicuriel, Michel y GARZA BANDALA, Patricio, *De los Contratos Civiles*, 2º ed. México, Editorial Porrúa, 2017. Pág. 29.

- a) *Por ENAJENACIÓN. El objeto del contrato es el USUFRUCTO mismo. Por ejemplo, puede tratarse de una VENTA; contrato muy poco en uso, ya que sería un verdadero acertijo el precio de ésta, toda vez que se ignora cuánto podrá vivir el usufructuario; de una DONACIÓN o de una PARTICIÓN. Nace así per traslationem.*
- b) *Por RETENCIÓN. Aquí el objeto del contrato es la NUDA PROPIEDAD, ella es la que se enajena: el usufructo se constituye per deductionem.*¹¹³

La constitución por retención es la forma más común de crear el derecho real de usufructo, ya que es una manera bastante práctica de cumplir con la intención de las personas que buscan “heredar en vida”, pues además de evitar los engorrosos y tardados trámites sucesorios y de pagar menos contribuciones se tiene la seguridad de que no se les despojará de los bienes suficientes para sobrellevar los últimos días de la vida de las personas que se reservan el usufructo vitalicio.

Existe una tercera forma de constitución de usufructo a través de contrato que resulta una combinación de la constitución por enajenación y de la constitución por retención; no tiene un nombre como tal en la doctrina, sin embargo la ley prevé ciertos efectos respecto de la obligación por parte del usufructuario de que alguien garantice, generalmente mediante fianza, el buen uso y la restitución al terminar el usufructo de los bienes materia del mismo; consiste en que una de las partes transmite la nuda propiedad y el usufructo a dos partes distintas y en el mismo acto.

La ley le da mucha importancia a la libertad contractual de las personas al establecer que el título constitutivo del usufructo es el documento mediante el cual se van a reglamentar los derechos y obligaciones entre nudo propietario y usufructuario, así como los efectos del usufructo en sí. Así lo establece el artículo 987 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

“ARTÍCULO 987. *Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo.”*

¹¹³ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Págs. 561-562.

Una tesis aislada emitida por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación reitera lo establecido por el artículo antes citado.

“USUFRUCTO, FORMALIDADES DEL.

El usufructo debe ser constituido por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción y debe constar, en forma indubitable, en el título constitutivo correspondiente, mismo que sirve para determinar los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario, la duración del usufructo, la circunstancia de si es puro o está sujeto a condición, etc.”¹¹⁴

Debemos tomar en cuenta que, además de la regulación establecida por las partes y por el Código Civil respecto del usufructo, también es importante resaltar que, según el acto jurídico mediante el cual se constituya el usufructo, serán las reglas que también le apliquen al caso en concreto. Así, si el usufructo se constituyó mediante contrato de compraventa, le serán aplicables las reglas de este contrato respecto al pago del precio o a las obligaciones que tiene el vendedor de responder de los vicios ocultos y del saneamiento para el caso de evicción o respecto de la entrega del bien usufructuado; o si se constituyó por donación, le serán aplicables las reglas respecto de las donaciones inoficiosas o de la revocación de estas.

Si en el título constitutivo no se incluyen cláusulas naturales respecto del usufructo, éstas se regirán conforme a la regulación del usufructo y del acto jurídico mediante el cual se constituyó.

Como lo habíamos comentado, el usufructo puede constituirse a través de un contrato traslativo de dominio oneroso, como puede ser una compraventa o al aportarlo a una persona moral, o gratuito, como puede ser la donación. El hecho de que el contrato sea oneroso o gratuito trae importantes consecuencias respecto de la obligación que tiene a su cargo el usufructuario de presentar a alguien para que caucione el buen manejo y la devolución de los bienes usufructuados, a quién

¹¹⁴ Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 798/56, Registro digital: 339243, USUFRUCTO, FORMALIDADES DEL., Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXIX, página 579.

corresponde responder por las reparaciones, así como el pago de los gastos, costas y condenas en los procesos en que el usufructo y/o la nuda propiedad sean materia de la litis. Cuando llegemos a la clasificación del usufructo oneroso y gratuito ahondaremos más en el tema.

Cuando se habla de constitución de usufructo a título oneroso siempre ha surgido un problema al respecto: ¿De qué manera determinar su valor? El doctor Gutiérrez y González habla sobre dos posibles formas de valorar el usufructo: la ley de las siete décimas y las tablas de vida de las instituciones de fianza. Sin embargo, para nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación el precio no es importante, pues, según un criterio de la entonces Tercera Sala de dicho tribunal, no importa que el precio que se pacte en su constitución sea menor al real, ya que al ser un derecho real que se puede constituir de forma onerosa o gratuita no importa que se pague por el un precio simbólico.

“USUFRUCTO, PRECIO VIL EN EL.

El precio vil, que puede constituir una simulación en un contrato de compraventa, que es necesariamente oneroso por naturaleza, no tiene por que producir la misma presunción, tratándose de la constitución de usufructo, toda vez que este derecho puede otorgarse a título gratuito; y menos aun cuando se estipule un precio intermedio entre el valor real y la gratitud, si ambos extremos son igualmente válidos y usuales, como cuando se celebra un contrato de usufructo entre padres e hijos.”¹¹⁵

Por nuestra parte, creemos que mientras se establezca un precio por debajo del valor real del bien objeto indirecto del usufructo no se estaría ante la figura de la lesión; sin embargo, más adelante veremos que sí es necesario poner un precio o un porcentaje al usufructo y a la nuda propiedad.

¹¹⁵ Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 245/47, Registro digital: 805305, USUFRUCTO, PRECIO VIL EN EL., Semanario Judicial de la Federación, Tomo CX, página 1769.

También existe una tesis aislada en la que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció que un contrato de mandato con facultades para administrar bienes, mediante el cual el supuesto mandante autorice a los supuestos mandatarios a hacer suyos los frutos de los bienes administrados, por un tiempo indeterminado, entendiéndose éste de manera vitalicia, sin rendición de cuenta por parte de éstos, de forma simultánea y de cierta manera estableciendo entre los mandatarios el derecho de acrecer no se considera mandato sino usufructo, por la presencia de las características esenciales de dicho derecho real.

“ADMINISTRACION DE BIENES, CASO EN QUE CONSTITUYE USUFRUCTO.

Aun cuando a un contrato se le de el nombre de convenio sobre administración de bienes, como esa categoría de contrato no existe específicamente considerada en nuestro Código Civil, se puede afirmar que al darse ese nombre podrían las partes estarlo considerando como un contrato de mandato o como un usufructo; pero si se faculta al administrador o administradores para que recaben las rentas o productos de los inmuebles objeto de la administración y los dejen en beneficio propio, por tiempo indefinido, debiendo entenderse este tiempo, hasta el momento de la muerte de los trabajadores, porque se haya estipulado que llegado el caso de que desgraciadamente ocurriera la de uno de ellos, el que sobreviva continuará con las mismas facultades y beneficios hasta su fallecimiento, como quiera que el mandato no se confiere para explotar bienes en exclusivo beneficio de la parte a quien se otorga, sin imponerle la obligación de rendir cuentas y sin término de duración fija, esto es, otorgado por una duración vitalicia debe considerarse como un usufructo por reunir todos los requisitos de éste; porque las característica que presenta son las de usufructo y no las del mandato.”¹¹⁶

¹¹⁶ Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 988/59, Registro digital: 271799, ADMINISTRACION DE BIENES, CASO EN QUE CONSTITUYE USUFRUCTO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXVI, página 10.

El usufructo también puede constituirse mediante testamento, ya sea mediante legado de usufructo o de la nuda propiedad, o mediante la institución de heredero, en la cual puede serlo de todos los bienes y derechos que forman la herencia o de una parte de estos.

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

- *Que se legue el usufructo de un bien determinado a una persona y se herede a otra su nuda propiedad.*
- *Que se legue a una persona el usufructo y a otro la nuda propiedad de un bien determinado.*
- *Que se legue la nuda propiedad de un bien determinado a una persona y se herede el usufructo a otra.*
- *Que se herede el usufructo de todos los bienes (o parte alícuota de ellos) a determinada persona y la nuda propiedad de los mismos a otra.”¹¹⁷*

Respecto del primero y de tercero de los casos, los artículos 1469 y 1470 del Código Civil vigente en el Ciudad de México, establecen la posibilidad de legar el usufructo de determinados bienes a una persona, cuya duración será por toda la vida del legatario (vitalicio), si el testador no estipuló un tiempo menor en el testamento. Para el caso de que el legatario usufructuario fuese una persona moral se reitera la regla establecida por el artículo 1040 del código en comento, estipulando que sólo podrá durar veinte años el usufructo legado a este tipo de personas jurídicas.

“ARTÍCULO 1469. *Los legados de usufructo, uso, habitación o servidumbre, subsistirán mientras viva el legatario, a no ser que el testador dispusiere que dure menos.*

¹¹⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Págs. 55-56.

ARTÍCULO 1470. *Sólo duran veinte años los legados de que trata el artículo anterior, si fueren dejados a alguna corporación que tuviere capacidad de adquirirlos.”*

Respecto del segundo y también tercero de los casos arriba mencionados, el artículo 1471 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, establece que cuando se legue la nuda propiedad de un bien dado en usufructo (no especifica si constituido en el mismo testamento o con anterioridad) el legatario nudo propietario debe soportar el usufructo por el tiempo que dure; así mismo, los herederos no tendrán ninguna obligación para con el usufructuario.

“ARTÍCULO 1471. *Si la cosa legada estuviere sujeta a usufructo, uso o habitación, el legatario deberá prestarlos hasta que legalmente se extingan, sin que el heredero tenga obligación de ninguna clase.”*

Respecto del último de los casos, curiosamente, no está regulado en la parte de sucesiones, como en el caso de los anteriores, sino en el mismo título del usufructo. Este es una de las especies del llamado usufructo universal, cuyo objeto indirecto consiste en varios bienes y/o derechos que forman una universalidad de hecho o de derecho; en este caso estamos hablando de una universalidad de derecho como lo es la masa hereditaria. Con la salvedad de analizarlo con mayor detenimiento cuando hablemos del usufructo universal, por el momento sólo diremos que, a pesar de que el Código Civil lo maneja como un legado, la mayor parte de la doctrina no piensa lo mismo, ya que el hecho de formar usufructo sobre una masa indeterminada de bienes choca precisamente con la definición de legado, el cual sólo puede recaer sobre bienes determinados; más bien se cree que es una verdadera institución de heredero.

“El legado denominado universal no es un legado, sino que se trata de una verdadera institución de heredero. Consiste en dejar a favor de una persona el usufructo de todo o de una parte alícuota de los bienes del autor de la herencia. Es una verdadera institución de heredero por que el beneficiario no adquiere el usufructo de un bien o de varios bienes, sino que lo adquiere de una parte del caudal hereditario, o de todo, pero sin que se determinen los bienes concretos sobre los que recaerá dicho usufructo.

Es importante definir cuál es la naturaleza del adquirente de usufructo universal para determinar si responder directamente de las deudas, o bien si su responsabilidad es subsidiaria; no es una discusión bizantina, repito, considero que se trata de una verdadera institución de heredero, por lo que su responsabilidad es directa y proporcional a los demás herederos.”¹¹⁸

La constitución de usufructo a través de testamento surte efectos a partir de la muerte del *de cuius*, según el artículo 1288 del Código Civil en comento, transmitiendo la nuda propiedad o el usufructo a los herederos y legatarios; sin embargo, está condicionada a la aceptación del legado o de la herencia, según el caso, por parte de los legatarios y/o herederos de acuerdo con el artículo 1660 del mismo ordenamiento legal, cuyos efectos se retrotraen al momento de la muerte del autor de la herencia.

Otra forma de constituir usufructo voluntariamente es mediante declaración unilateral de voluntad; sin embargo, la doctrina no se pone de acuerdo si esta es una verdadera fuente de constitución de usufructo. Francisco José Visoso del Valle, a través de una comparación con el artículo 981 antes citado y del 866 del Código Civil de 1884, llega a la conclusión que para el legislador del Código Civil vigente en la Ciudad de México la declaración unilateral de voluntad sí es una forma de constituir usufructo, ya que el mencionado artículo 981, al referirse al usufructo voluntario, establece “por voluntad del hombre”, en cambio, el artículo 866 especificaba que sólo podría constituirse voluntariamente usufructo mediante acto *inter vivos* o testamento.

“La razón del cambio obedece no sólo a mera semántica, sino a la intención del juzgador de permitir que el usufructo se constituya por la declaración de voluntad del propietario del bien, de constituir este derecho a favor del usufructuario y no necesariamente debemos considerar que debe constituirse por contrato o por testamento.”¹¹⁹

¹¹⁸ ASPRÓN Pelayo, Juan Manuel, *Sucesiones*, 3º ed. México, Editorial Mc Graw Hill Interamericana, 2008. Págs. 101-102.

¹¹⁹ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 32.

Sin embargo, a pesar de la disposición implícita del artículo 981 la doctrina sigue teniendo dudas al respecto. Por un lado, tenemos a los doctrinarios que afirman que el usufructo sí puede constituirse mediante declaración unilateral de voluntad, como Rafael Rojina Villegas, para quien la cuestión se basa en confundir nacimiento del derecho con ejercicio del derecho.

“En realidad de parte del principio de que nadie puede ser titular de derechos en contra de su voluntad, el cual recibe su aplicación expresa en la regla de que nadie puede ser acreedor, heredero o legatario sin su asentimiento. Se razona alegando que aun cuando el sujeto pasivo o propietario de una cosa pueda gravar sus bienes concediendo derechos a un sujeto activo, si éste no los acepta, nadie podrá imponer contra su voluntad el gravamen y, por consiguiente, el dueño quedará libre del mismo. Hay cierta lógica aparente en este razonamiento, pero en realidad se confunde, como ya lo hemos dicho, el ejercicio de los derechos con su existencia. Efectivamente, el ejercicio de un derecho supone la aceptación y conformidad de su titular, y nadie podrá obligarlo a que lo haga valer, cuando el no ejercicio causa daño a la colectividad o implica el abandono de una función social...

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

Tratándose de derechos reales, si se les compara con la libertad jurídica, podemos sostener la tesis de que por acto jurídico unilateral, cuando el propietario de una cosa grave ésta para conceder un derecho de uso, de habitación, de usufructo, de servidumbre o de hipoteca en favor de otro, estos derechos reales han nacido, pero su ejercicio dependerá exclusivamente de la voluntad de sus respectivos titulares, quienes, en uso de la libertad jurídica que les asiste, podrán ejercitarlos o no ejercitarlos.”¹²⁰

Además, los doctrinarios que están a favor de que la declaración de voluntad sí crea derechos reales, ponen de ejemplo el hecho de que el Código Civil vigente en la Ciudad de México, en su artículo 2920 sí permite la creación de hipoteca por mera

¹²⁰ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 195.

declaración unilateral de voluntad del propietario de los bienes a hipotecar, sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario.

Por otro lado, tenemos a los doctrinarios que piensan que no es posible la constitución de usufructo mediante declaración unilateral de voluntad, pues necesariamente se necesitaría del consentimiento del supuesto usufructuario para poder constituirlo, ya que el hecho de ser usufructuario no sólo implica derechos sino también obligaciones de las llamadas *propter rem*, como lo veremos más adelante, además de que en todo caso no estaríamos hablando de una declaración unilateral de voluntad como fuente del usufructo, sino propiamente de un contrato, por necesitar la voluntad de nudo propietario y usufructuario para la constitución del usufructo. Entre ellos tenemos al doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez.

“Es ciertamente sugestiva la opinión transcrita, sin embargo insistimos en que no se puede tener el carácter de usufructuario sin haber aceptado tenerlo; en todo caso debe haber esa aceptación; no es que se tenga el derecho y no se ejercite; el derecho mismo no se llega a tener.

No consideramos procedente, por otra parte, la posibilidad de dar al usufructuario el mismo tratamiento que a la hipoteca, pues respecto de ésta hay disposición expresa (artículo 2920 del Código Civil), que permite constituírsele por imposición del Propietario del bien sin requerir el acuerdo del acreedor hipotecario; pero en este caso, el derecho real constituido confiere únicamente derechos; en el status del usufructuario, como veremos más adelante, también hay obligaciones.”¹²¹

De igual manera, los doctrinarios Roberto Garzón Jiménez y Felipe de la Mata Pizaña piensan que tampoco se puede constituir usufructo mediante declaración unilateral de voluntad.

“El usufructo puede ser constituido por testamento o por contrato, algunos doctrinarios han considerado que puede ser por declaración unilateral de voluntad; sin embargo, para nosotros en el Código Civil (a excepción de la

¹²¹ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 417.

hipoteca) todos los demás derechos reales requieren la aceptación del titular de los mismos, ya que es imprescindible esa manifestación de voluntad para que pueda asumir las obligaciones propter rem derivadas de tales derechos. Es decir, nadie puede obligar a otro sin su voluntad.”¹²²

Por nuestra parte, nosotros creemos que en atención a que la figura de la declaración unilateral de voluntad sólo puede crear consecuencias jurídicas que beneficien a terceros y viendo que con la creación de usufructo a la par que se crean derechos también se crean obligaciones, no se puede crear usufructo a través de declaración unilateral de voluntad; necesariamente debe contarse con la aceptación del usufructuario para poder crear el derecho real de usufructo, con lo cual la fuente no sería la propia declaración unilateral de voluntad o policitación, sino un contrato; aunque sí crea obligaciones para el oferente pues debe sostener su oferta durante el tiempo que el mismo estableció o hasta que la revoque, y si no lo hace, se le puede demandar daños y perjuicios.

“El último sector de la Doctrina considera que la declaración unilateral de voluntad puede producir todo tipo de consecuencias jurídicas, siempre que no resulten perjudiciales a terceros.

Sus adeptos refieren a la diferencia de pensamiento entre los juristas romanos y alemanes: los primeros sostuvieron rígidamente el principio de intangibilidad patrimonial, consistente en que nadie puede adquirir derechos u obligaciones sin su consentimiento o sin que la Ley lo ordene; los segundos relajaron este principio y admitieron diversas figuras que permiten a una persona alterar un patrimonio ajeno siempre que sea en beneficio de su titular o sin su detrimento.

Los seguidores del tercer criterio asumen la idea de los juristas alemanes: una persona puede alterar un patrimonio ajeno sin perjudicar a su titular. Que la modificación sea sin perjuicio ajeno es el límite que imponen a la voluntad

¹²² DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 349.

del autor de la declaración, quien puede producir cualquier consecuencia jurídica siempre que no lo trasgreda y que no viole una disposición legal.

La declaración unilateral de voluntad, afirman, puede crear derechos de crédito para su destinatario y obligaciones para su autor, como la de sostener una oferta de contratar. Ésta goza de utilidad por sí misma y puede generar responsabilidad civil en caso de incumplimiento, en contra de la opinión de los defensores del primer criterio.”¹²³

1.5.2 Por Disposición de Ley

La ley siempre ha sido catalogada como una de las principales fuentes de derechos y obligaciones y en el caso del usufructo no es la excepción. La mayor parte de los doctrinarios sólo mencionan al usufructo que detentan los que ejercen la patria potestad sobre los bienes que sus hijos o nietos obtengan por cualquier otro título que no sea a través de su trabajo como el único usufructo constituido por ley, sin embargo existen otros tres más: el que ejerce el heredero sobre los bienes de la herencia con la carga de transmitirlos a sus descendientes (disposición testamentaria fideicomisaria), el que ejerce el legatario cuyo legado está sujeto a término suspensivo o el que ejercen el o los herederos sobre los bienes dejados en legado sujeto a término resolutorio y el que tienen a su favor los ejidatarios sobre sus parcelas.

“A) La ley está señalada como la primera fuente generadora del usufructo. Tal es el caso del usufructo reducido a un cincuenta por ciento que quienes ejercen la patria potestad sobre sus descendientes tienen respecto de los bienes pertenecientes a éstos, cuando su adquisición fue por cualquier título diverso al producto de su trabajo (los artículos 428, 430 y relativos del Código Civil se refieren a ello). Ese es el caso también de la disposición testamentaria por la que el padre deja “una parte o la totalidad de sus bienes a su hijo, con la carga de transferirlos al hijo o hijos que tuviere hasta la

¹²³ RICO Álvarez, Fausto, COHEN Chicuriel, Michel y GARZA Bandala, Patricio, *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de las Obligaciones*, 2ºed. México, Editorial Porrúa, 2016. Pág. 329.

muerte el testador... en cuyo caso el heredero se considerará como usufructuario” (el artículo 1480 de nuestro código así lo dispone). Así mismo, un usufructo constituido por ley, es de la titularidad de quien debe entregar una cosa legada cuando es seguro el día de inicio del legado, mientras no llegue ese día (artículo 1364) y como ello, podemos citar con características y tratamiento legal iguales, la situación del legatario sujeto a plazo extintivo mientras no llegue el día de conclusión para el legado (artículo 1366).”¹²⁴

Para muchos autores no es considerado un usufructo como tal. Tanto para Miguel Alessio Robles como Roberto Garzón Jiménez y Felipe de la Mata Pizaña es una figura especial del Derecho de Familia que tiene como principal fin ayudar de cierta forma a los que ejercen la patria potestad a cumplir con las obligaciones que la filiación les impone para con sus hijos o nietos, en su caso, en especial la del pago de alimentos.

“Entiendo el caso señalado como una forma de compensar a quienes tienen la obligación alimentaria, con los frutos de los bienes que el menor ha adquirido por medios distintos a su trabajo. ...

... Coincido con quienes han sostenido que este derecho tiene naturaleza especial dada su especial procedencia, como el maestro Antonio de Ibarrola. El derecho está establecido como una fórmula de derecho familiar que faculta a quienes ejercen la patria potestad, que no necesariamente coinciden como deudores alimentarios, a tomar la mitad de los frutos que esa clase de bienes produce, para cumplir con la deuda alimentaria, pero no los faculta necesariamente a usar el bien; considero en este último punto que en caso de controversia, el juez debería decidir que quienes ejercen la patria potestad sólo pueden usar el bien, cuando se trata de un (así) casa habitación en la que cumplen la deuda alimentaria. Por otra parte, a pesar de que no existe disposición que lo establezca considero que el o los usufructuarios no están facultados para enajenar el bien incorpóreo y únicamente pueden disponer de éste mediante la renuncia para consolidar la propiedad en favor del menor.

¹²⁴ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 415.

*Desde luego el derecho se extingue con la extinción o pérdida de la patria potestad.*¹²⁵

Roberto Garzón Jiménez y Felipe de la Mata Pizaña dan las razones por las cuales no puede considerarse usufructo a la figura en cuestión.

“Consideramos que no es usufructo por las siguientes razones:

- a) No es oponible a terceros;*
- b) No es inscribible;*
- c) No puede ser enajenado;*
- d) No puede ser embargado;*
- e) Se puede extinguir por renuncia, sin revestir forma alguna; y*
- f) Surge sin manifestación de voluntad del titular en el sentido de querer aceptarlo.*¹²⁶

No consideramos válidas las razones antes apuntadas, pues ninguna va directamente contra los elementos esenciales del usufructo. Por lo que respecta a los incisos a) y b), si bien es cierto que no es oponible frente a tercero y que tampoco es inscribible, eso no significa que no sea usufructo, pues tampoco es inscribible el usufructo voluntario que recae sobre bienes muebles y, sin embargo, nadie duda que sea usufructo. Por lo que hace al inciso c), no hay ninguna disposición en ley o en criterios de los órganos judiciales que establezca dicha característica; la doctrina se la ha dado por los fines de la figura jurídica en cuestión y por pertenecer al Derecho de Familia, pues buena parte de las disposiciones jurídicas de esta rama son consideradas de orden público y de interés social, de acuerdo con el artículo 138 TER del Código Civil vigente en la Ciudad de México y por ende la voluntad de las personas no las puede modificar ni tampoco se pueden renunciar; Javier Tena Ramírez es el único que justifica su inalienabilidad establecida en ley al relacionar la fracción IV del artículo 2898 del código civil en comento, que establece que el usufructo de los que ejercen la patria potestad no puede ser hipotecado, con el artículo 2906 el cual indica que sólo los bienes enajenables pueden ser hipotecados,

¹²⁵ ALESSIO Robles, Miguel, *Óp. Cit.* Págs. 164-165.

¹²⁶ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 347.

deduciendo que si no puede ser hipotecado, no puede ser enajenado. Además, no es completamente cierto que no sea enajenable pues puede renunciarse, lo cual implica un acto de disposición y por ende de enajenación. Por lo que hace al inciso d), como ya lo vimos al tratar las características del usufructo, es inembargable y precisamente el tener esa característica ayuda a reafirmar la idea de que sí es un usufructo. Respecto del inciso e) no es cierto que no revista forma alguna; el Código Civil vigente para la Ciudad de México establece que la renuncia del usufructo por parte de los que ejercen la patria potestad se entenderá como donación, en atención al artículo 432 del código civil en comento; por lo que dicho acto jurídico se regirá conforma a las reglas de la donación.

“ARTÍCULO 432. La renuncia del usufruto hecha en favor del hijo se considera como donación.”

Por último, respecto del inciso f) el hecho de que no intervenga la voluntad del usufructuario no significa que el usufructo no exista pues precisamente por eso se le llama usufructo legal, porque lo impone la ley sin intervención o con muy poca intervención de la voluntad de las partes; además, como lo dijimos al inicio de este punto, siempre se ha considerado a la ley como fuente de consecuencias jurídicas.

Desvirtuadas las razones apuntadas por los doctrinarios Roberto Garzón Jiménez y Felipe de la Mata Pizaña, por nuestra parte, nosotros creemos que el derecho que tienen los que ejercen la patria potestad a usar y hacerse de los frutos que produzcan los bienes que sus hijos o nietos adquieren por cualquier título diferente a su trabajo, sí es usufructo y que tiene características propias que lo hacen diferente pero que no le quitan el carácter de tal.

La razón de ser de esta clase de usufructo es colaborar con el cumplimiento de la obligación alimentaria que tienen los que ejercen la patria potestad respecto de sus menores hijos o nietos. Así se desprende del artículo 319 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, el cual indica que para el pago de la obligación alimentaria respecto de los hijos o nietos, primero se deducirá del usufructo que detentan los que ejercen la patria potestad sobre el menor acreedor alimenticio; si no alcanza a cubrir el importe con los frutos de dicho usufructo, lo que reste lo pagará el obligado

alimenticio de su propio peculio. Es decir, que este derecho real está afecto al pago de la obligación de dar alimentos al menor

“ARTÍCULO 319. *En los casos en que los que ejerzan la patria potestad gocen de la mitad del usufructo de los bienes del hijo, el importe de los alimentos se deducirá de dicha mitad, y si ésta no alcanza a cubrirlos, el exceso será de cuenta de los que ejerzan la patria potestad.”*

Si los padres del menor están casados y el régimen patrimonial de su matrimonio es el de separación de bienes, cada progenitor detenta el cincuenta por ciento de esta especie de usufructo, como lo dispone el artículo 217 del Código Civil vigente en la Ciudad de México; por lo que en estos casos se trata de un usufructo plurisubjetivo simultáneo sin derecho a acrecer.

“ARTÍCULO 217. *El marido y la mujer que ejerzan la patria potestad se dividirán entre sí, por partes iguales, la mitad del usufructo que la ley les concede.”*

El ya citado artículo 428 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece que todos los elementos que forman el activo del patrimonio de los menores de edad se dividen en dos clases: los que adquiere por medio de su trabajo y los que adquiere por cualquier otra forma.

“ARTÍCULO 428. *Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:*

I. Bienes que adquiera por su trabajo;

II. Bienes que adquiera por cualquier otro título.”

Sobre los elementos activos del patrimonio que el menor adquiere por medio de su trabajo, este ejerce el derecho real de propiedad, así como la administración de estos, de acuerdo con el artículo 429 del mismo ordenamiento legal ya antes citado.

Los bienes que adquiere por cualquier otro modo, sólo sobre la mitad de ellos, el menor detenta los derechos de propiedad y administración; sobre la otra mitad, el o los que ejercen la patria potestad son titulares del derecho de usufructo que por

imperio de la ley se crea a su favor; así lo indica la primera parte del artículo 430 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 430. *En los bienes de la segunda clase, la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponde a las personas que ejerzan la patria potestad.”*

La segunda parte del artículo antes citado establece una excepción a la norma jurídica establecida en la primera parte del mismo artículo, la cual consiste en que si los elementos activos del patrimonio los adquiere por donación o por causa de muerte, se estará a lo que establezca el donador o *de cujus*, pues si este dispone que la administración de dichos bienes recaiga en el menor, estos no formarán parte del usufructo a favor de los que ejercen la patria potestad.

“ARTÍCULO 430. ...

... Sin embargo, si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto.”

Tampoco formarán parte del usufructo en estudio, si los bienes son adquiridos por los menores a título de herederos en una sucesión intestamentaria en la que el que ejerce la patria potestad no pudo heredar por no ser capaz, de acuerdo con el listado de incapacidades que brinda el artículo 1316, y el derecho de heredar pasa a sus descendientes, quienes aceptan la herencia. Así lo establece el artículo 1320 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1320. *En los casos de intestado, los descendientes del incapaz de heredar conforme al artículo 1316, heredarán al autor de la sucesión, no debiendo ser excluidos por la falta de su padre; pero éste no puede, en ningún caso, tener en los bienes de la sucesión, el usufructo, ni la administración que la ley acuerda a los padres sobre los bienes de sus hijos.”*

A pesar de que el Código Civil se refiere a que el menor va a tener el usufructo de la mitad de los bienes que adquiere por cualquier otro medio que no sea su trabajo,

nosotros creemos que debe entenderse como administración y no literalmente como usufructo, ya que nadie puede ser usufructuario de bienes de su propiedad.

Esta especie de usufructo tiene reglas especiales respecto a la obligación, por parte de los que ejercen la patria potestad que lo detentan, de otorgar garantía con el fin de asegurar que devolverán los bienes objeto indirecto del usufructo al finalizar este y de que los usarán y gozarán con moderación y conforme a su uso normal; así lo establece el artículo 434 del mismo ordenamiento legal ya antes citado. Sin embargo, la ley prevé tres casos en los que no se debe otorgar la correspondiente garantía, los cuales ya fueron objeto de análisis y crítica cuando se trató dicha obligación en el capítulo anterior y que aquí sólo enunciamos: cuando los que ejercen la patria potestad sean declarados en quiebra o sujetos a concurso mercantil; cuando contraigan nupcias con persona diferente al otro progenitor del menor y cuando su administración sea ruinosa para el menor.

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

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

II. Cuando contraigan ulteriores nupcias;

III. Cuando su administración sea notoriamente ruinosa para los hijos.”

El artículo 433 del ordenamiento legal en comento, establece que los frutos civiles, tales como rentas o intereses, vencidos pero no cobrados antes de que los bienes que los produjeron formen parte del usufructo que sobre ellos tienen los que ejercen la patria potestad, pertenecen al menor y no a las personas que ejercen la patria potestad sobre él, en su calidad de usufructuarios, como correspondería normalmente.

“ARTÍCULO 433. Los réditos y rentas que se hayan vencido antes de que los padres, abuelos o adoptantes entren en la posesión de los bienes cuya

propiedad corresponda al hijo, pertenecen a éste, y en ningún caso serán frutos de que deba gozar la persona que ejerza la patria potestad.”

Este tipo de usufructo no es inalienable, como generalmente se piensa, pues a pesar de que no puede ser hipotecado, como lo establece la fracción IV del artículo 2898 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 2898. *No se podrán hipotecar: ...*

... IV. El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes; ...”

Sí puede ser objeto indirecto de renuncia por parte de los que ejercen la patria potestad del menor nudo propietario, como lo indica el artículo 431 del ordenamiento legal en cito.

“ARTÍCULO 431. *Los padres pueden renunciar su derecho a la mitad del usufructo haciendo constar su renuncia por escrito o de cualquier otro modo que no deje lugar a duda.”*

La renuncia del usufructo a favor de quienes ejercen la patria potestad del menor se entiende como una donación hecha al menor nudo propietario, por lo que sus reglas serán aplicables al acto de renunciar. Así lo indica el artículo 432 del ordenamiento legal en cito.

“ARTÍCULO 432. *La renuncia del usufructo en favor del hijo se considera como donación.”*

Esta especie de usufructo no puede ser vitalicio debido a que sólo dura lo que la minoría de edad del menor nudo propietario; hasta que la patria potestad se pierda, respecto del que la pierde y por renuncia. El artículo 438 del ordenamiento legal en cuestión indica cuáles son las causas de terminación del usufructo que detentan los que ejercen la patria potestad sobre los bienes del menor.

“ARTÍCULO 438. *El derecho de usufructo concedido a las personas que ejercen la patria potestad se extingue:*

I. Por la mayoría de edad de los hijos;

II. Por la pérdida de la patria potestad;

III. Por renuncia.”

El usufructo que detentan los que ejercen la patria potestad sobre los bienes del menor no puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad por la falta de título formal; sin embargo, esto no quiere decir que no sea comprobable, pues el medio idóneo para acreditarlo es el acta de nacimiento del menor, documento público donde se acredita el parentesco entre el usufructuario y el menor nudo propietario. Lo anterior de acuerdo con una tesis aislada emitida por la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

“USUFRUCTO DE QUIENES EJERCEN LA PATRIA POTESTAD, PRUEBA DEL.

Aunque es cierto que el derecho de usufructo que corresponde a quienes ejercen la patria potestad, por disposición de la ley, no puede registrarse por falta de título formal, también lo es que para que dicho derecho puede tenerse como existente, es necesario acreditar el parentesco entre quienes se dice tiene derecho al usufructo y los dueños de los bienes, así como la menor edad de éstos.”¹²⁷

El segundo caso de usufructo considerado como legal es la disposición testamentaria fideicomisaria. Una disposición testamentaria fideicomisaria es aquella que prohíbe a los herederos la enajenación de los bienes hereditarios transmitidos *mortis causa* a persona distinta que no sean los descendientes de éstos. Este tipo de disposiciones testamentarias, mejor conocidas como mayorazgos, están prohibidos por el Código Civil en comento por el artículo 1473 por estancar la propiedad en unas cuantas manos y no permitir la libre circulación

¹²⁷ Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis Aislada 6608/40, Registro Digital 354023, *USUFRUCTO DE QUIENES EJERCEN LA PATRIA POTESTAD, PRUEBA DEL*. Moreno, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXVII, página 1948.

de la riqueza; sin embargo, el Código Civil vigente para la Ciudad de México permite una excepción a la regla.

“El artículo 1480 del código civil, establece el único caso en el que se autoriza la sustitución fiduciaria, es decir, la prohibición del enajenar los bienes de la sucesión, imponiendo al heredero la obligación de transmitirlos al o a los hijos que tuviere hasta la muerte del testador.”¹²⁸

El artículo 1480 del Código Civil en comento dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 1480. *Puede el padre dejar una parte o la totalidad de sus bienes a su hijo, con la carga de transferirlos al hijo o hijos que tuviera hasta la muerte del testador, teniéndose en cuenta lo dispuesto por el artículo 1314, en cuyo caso el heredero, en cuyo caso el heredero se considerara como usufructuario.”*

En este tipo de casos, el testador instituye como heredero a un hijo suyo, pero esta institución lleva una carga, la cual consiste en transmitir los bienes transmitidos por su padre a través de dicha institución de heredero, a la descendencia que el hijo tenga hasta la muerte de su padre; el hijo heredero se considera usufructuario de dichos bienes, mientras que los nietos se consideran nudos propietarios. De acuerdo con el propio artículo, el cual refiere a su vez al artículo 1314 del código civil en comento, los nietos deben estar por lo menos concebidos cuando el testador muera para que pueda operar la sustitución fiduciaria, la cual queda sujeta a la condición resolutoria negativa de que el *nasciturus* nazca vivo y viable, de acuerdo con el artículo 337 del mismo ordenamiento legal.

Esta sustitución sólo puede hacerse a favor del nieto, en ningún caso podrá realizarse a favor de descendientes de ulterior grado pues de lo contrario dicha sustitución será nula; lo anterior de acuerdo con el artículo 1481 del código civil en comento.

¹²⁸ VISOSO del Valle; Francisco José, *Óp. Cit.* Págs. 36-37.

“ARTÍCULO 1481. *La disposición que autoriza el artículo anterior será nula cuando la transmisión de los bienes deba hacerse a descendientes de ulteriores grados.”*

Francisco José Visoso del Valle afirma que la razón por la cual está permitida dicha sustitución es porque al final quien será el propietario de dichos bienes serán los nietos hijos del hijo heredero del testador.

*“Por lo tanto, debemos entender que la autorización contenida en el artículo citado en el primer párrafo de este apartado, está permitida por que **no contiene una institución de heredero de la propiedad de los bienes** con la obligación de transmitirlos a sus descendientes al momento de su fallecimiento, **sino como un auténtico usufructo a favor del hijo del testador y la nuda propiedad a los nietos**, hijos del usufructuario. Así, la ley considera que el usufructo concedido a favor del heredero es vitalicio y por lo tanto no puede disponer de los bienes sino tan solo del derecho de usufructo, concluyendo todos los contratos que celebre al morir el usufructuario, momento en que se consolidará la propiedad a favor de los nudo (así) propietarios. La propia norma establece que en este caso el heredero se considera usufructuario.”*

El tercer caso de usufructo legal es el que se refiere a los legados sujetos a término suspensivo y resolutorio. El artículo 1364 del Código Civil vigente para la Ciudad de México establece que, en los legados sujetos a término suspensivo, en lo que éste se cumple, los herederos se considerarán usufructuarios de los bienes legados.

“ARTÍCULO 1364. *Si el día que debe comenzar el legado fuere seguro, sea que se sepa o no cuándo ha de llegar, el que ha de entregar la cosa legada tendrá, respecto de ella, los derechos y las obligaciones del usufructuario.”*

Durante el plazo en que muere el autor de la sucesión y se cumple el término suspensivo, los herederos podrán usar del bien legado y apropiarse los frutos que este produzca, mientras que el legatario será considerado nudo propietario; una vez cumplido el término, se consolida la propiedad en el legatario.

“Si el plazo del legado es suspensivo y aún no ha transcurrido, el o los herederos tendrán el carácter de usufructuarios y al legatario se le considerará como nudo propietario para que, una vez llegado el día, se consolide la propiedad a favor del legatario.”

El artículo 1366 del código en comento, indica que si el legado está sujeto a término resolutorio o perentorio, el legatario se considera como usufructuario del bien legado durante todo el plazo que dure, hasta que se cumpla el término resolutorio, mientras que al o a los herederos se les tendrá como nudos propietarios del bien.

“ARTÍCULO 1366. *Cuando el legado debe concluir en un día que es seguro que ha de llegar, se entregará la cosa o cantidad legada al legatario, quien se considerará como usufructuario de ella.”*

Durante el plazo que dure desde la muerte del *de cuius* y del fenecimiento del término resolutorio, el legatario tendrá la posesión del bien legado y podrá usar de él como lo hacía el autor de la sucesión y podrá apropiarse los frutos que produzca durante dicho lapso; una vez cumplido el plazo, tendrá que entregar el bien legado al o a los herederos, extinguiéndose el usufructo y consolidándose la propiedad en ellos.

“Legados a plazo: el plazo del legado es extintivo, o sea, debe concluir en un día que es seguro que ha de llegar; en tanto no llegue, el legatario tendrá el carácter de usufructuario y el o los herederos el de nudos propietarios.”¹²⁹

El usufructo que ejercen los ejidatarios sobre las tierras parceladas del ejido al que pertenecen es el último de los usufructos legales que existen; ninguno doctrinario lo ha estudiado como tal dado que muchos dudan de que sea un verdadero usufructo, sin embargo, del estudio de los artículos que lo regulan en la Ley Agrario se infiere que evidentemente es un usufructo el derecho que ejercen los ejidatarios sobre las parcelas que el ejido les asignó. El artículo 14 de la Ley Agraria dispone que a los ejidatarios corresponde el uso y disfrute (facultades de cualquier usufructuario) de

¹²⁹ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 348.

las tierras parceladas que les fueron asignadas por el ejido, nudo propietario de dichas parcelas.

“ARTÍCULO 14. *Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los que derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan.”*

El artículo 76 de la misma ley, ya antes citado por nosotros viene a confirmar el derecho de usufructo que los ejidatarios tienen sobre las tierras parceladas del ejido al que pertenecen.

“ARTÍCULO 76. *Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y disfrute de sus parcelas.”*

Los ejidatarios usufructuarios pueden disponer de su derecho de usufructo como mejor les plazca; pueden aprovechar sus tierras parceladas personalmente o pueden otorgarlo a terceros, entre los que podemos mencionar otros ejidatarios o vecindados del ejido nudo propietario, mediante cualquier acto jurídico; así lo establece el artículo 78 de la ley en comento.

“ARTÍCULO 78. *El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la Ley, sin necesidad de autorización de la Asamblea o de cualquier autoridad.*

Así mismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.”

Si el usufructo es adquirido por un tercero, es decir, una persona que no sea ejidatario, el contrato o acto mediante el cual haya adquirido la calidad de usufructuario tendrá una duración máxima de treinta años, plazo que puede ser prorrogable, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley Agraria.

“ARTÍCULO 45. *Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal,*

o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables.”

Otra forma en que puede disponer de su derecho de usufructo es mediante la constitución del derecho real de hipoteca, el cual sólo puede ser constituido a favor de instituciones de crédito, ya sea instituciones de banca de desarrollo o instituciones de banca múltiple, o a personas con quienes mantenga relaciones de asociación o de negocios; lo anterior de acuerdo con el párrafo primero del artículo 46 del ordenamiento legal en cita.

“ARTÍCULO 46. *El núcleo de población ejidal, por resolución de la asamblea, y los ejidatarios en lo individual podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y de las tierras parceladas, respectivamente. Esta garantía sólo podrán otorgarla a favor de instituciones de crédito o de aquellas personas con las que mantengan relaciones de asociación o comerciales.”*

Esta hipoteca se conoce en la práctica como hipoteca agraria; el acreedor hipotecario sólo podrá disfrutar del derecho a los frutos durante el plazo que se haya pactado en el contrato; fenecido el término, el derecho a percibir los frutos se revertirá al ejidatario. Este tipo de conflicto se ventilan ante los tribunales agrarios competentes; la forma que debe revestir es en escritura pública, ante notario.

“ARTÍCULO 46. ...

... En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor, por resolución del Tribunal Agrario, podrá hacer efectiva la garantía de las tierras hasta por el plazo pactado, a cuyo vencimiento volverá el usufructo al núcleo de población ejidal o al ejidatario según sea el caso.

Esta garantía deberá constituirse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional.”

En todo lo que respecta a derechos y obligaciones del usufructuario y nudo propietario y modos de extinción, este tipo de usufructos se regirán conforme a lo que disponga sobre el usufructo el Código Civil Federal. Lo anterior de acuerdo con el párrafo primero del artículo 2° de la Ley Agraria, el cual dispone que se aplicará supletoriamente la legislación civil federal.

“ARTÍCULO 2°. *En lo no previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate.”*

Alejandro Domínguez García Villalobos afirma que en realidad no existe ningún “usufructo legal”, más bien las figuras que se estudiaron con anterioridad son las formas en que el legislador regula situaciones en las que una persona puede hacer suyos los frutos e incluso usar bienes que tienen en su poder pero que no les pertenecen en propiedad.

“Consideramos que estos casos de usufructo lega no participan de todas las características del ordinario. Más bien lo que parece prevalecer es el reconocimiento al uso y a unos frutos en favor de quienes ejercen la potestad o del heredero o legatario, en su caso. Por ello no les es aplicable, por el ejemplo, el régimen fiscal al que nos referiremos en el capítulo V.”¹³⁰

1.5.3 Por Prescripción

Finalmente, la última de las formas mediante las cuales se puede constituir usufructo es a través de la prescripción positiva o usucapión, como se le conoce originalmente a la figura.

La mayor parte de la doctrina está de acuerdo en que es muy poco probable que se dé el caso de constitución de usufructo por prescripción adquisitiva, pues si se tiene la posesión del bien de manera pacífica, pública, continua y por los plazos que marca la ley, dependiendo si el bien es mueble o inmueble, y si la posesión es de

¹³⁰ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 53.

buena o mala fe (es decir, si se sabe o no el vicio del que padece su título) lo más común es que se quiera adquirir la propiedad y no sólo el usufructo.

“Parece difícil suponer la hipótesis en la cual se adquiere 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.”¹³¹

Sin embargo, únicamente se puede constituir usufructo por prescripción cuando se posee el bien objeto indirecto del usufructo en calidad de usufructuario y no en calidad en dueño; por ejemplo, que la persona que constituyó el usufructo a favor del usufructuario no era el propietario del bien; sin embargo, el supuesto usufructuario no lo sabe y piensa que su derecho de usar y disfrutar del bien ajeno es completamente válido, pero no es así.

“Pues bien, cuando una persona que no es propietaria de una cosa pero que se ostenta como tal, transmite a otra la posesión del usufructo, y ésta lo posee por el tiempo que marca la ley, al transcurso de ese tiempo, adquiere el Derecho real de usufructo por usucapión – prescripción como dicen ambos Códigos-, y si el legítimo propietario ejercita la acción reivindicatoria, será sólo con relación a la nuda propiedad, pero será improcedente respecto del usufructo.”¹³²

Otro ejemplo es el que ponen Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez, el cual consiste en que el usufructo de un bien inmueble se constituyó en escrito privado, muere el nudo propietario sin dejar testamento ni herederos aparentes y para poder convalidar e inscribir su título en el Registro Público de la Propiedad promueve un juicio de prescripción adquisitiva o positiva.

¹³¹ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Págs. 446-447.

¹³² GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 503.

“Sin embargo, pudiera darse el caso que A le transmitiera el usufructo a B en contrato privado, y A falleciera quedando su sucesión yacente, momento en el que B puede optar por prescribir el usufructo.”¹³³

Miguel Alessio Robles termina de redondear estas ideas al indicar que sólo los actos jurídicos anulables pueden ser considerados como justo título para adquirir derechos reales diferentes a la propiedad por prescripción positiva.

“El segundo comentario está basado en la realidad por virtud de la cual se puede presentar la circunstancia de que una persona esté en posesión apta para usucapir de un derecho de cosa ajena. Me parece imposible que la causa generadora de la posesión pueda ser un hecho jurídico, pues en ese supuesto necesariamente se entra en posesión del bien en concepto de propietario. Si el acto está afectado de nulidad, pero no se ha dictado sentencia que lo destruya, la causa de la posesión será un derecho real derivado de un acto jurídico anulable pero aun válido. En ese entendido, la usucapión sólo debe hacerse valer en reconvención a la demanda de nulidad, en los supuestos de que no hubiere caducado la acción de nulidad pero si operado la usucapión.”¹³⁴

1.6 Clasificación del Usufructo

El usufructo puede ser objeto de clasificación atendiendo a ciertos criterios como pueden ser sus sujetos, el objeto y las modalidades a las que está sujeto; cada uno de estos criterios trae consecuencias distintas por lo que es necesario estudiar y analizar sus efectos.

1.6.1 Usufructo Oneroso y Usufructo Gratuito

Atendiendo al acto jurídico que le dio origen, el usufructo puede constituirse a título oneroso o a título gratuito. Será a título gratuito si se constituye sin que medie contraprestación alguna; el ejemplo más común es el usufructo constituido a través del contrato de donación, aunque también puede ser el usufructo constituido por

¹³³ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 351.

¹³⁴ ALESSIO Robles, Miguel, *Óp. Cit.* Pág. 166.

testamento a través de legado. Esta clasificación fue introducida por los legisladores del Código Civil de 1970, pues el *Code* no hace distinción si el usufructo se constituyó a título gratuito u oneroso.

Hay que recordar que si la donación o el legado tienen carga se considerara gratuito el usufructo, sin embargo, sólo se considera donado o legado lo que reste de deducir el valor del modo o carga respecto del valor de lo donado o legado y nunca puede ir más allá del valor de lo donado o legado, por el principio de beneficio de inventario.

Es oneroso el usufructo que se constituye con la obligación de que por él se pague o se dé algo a cambio: una contraprestación. La manera más común de constituir usufructo de forma onerosa puede ser a través del contrato de compraventa, aunque también puede hacerse por medio de la permuta, de la aportación a una persona moral o incluso mediante la dación en pago.

“El usufructo puede o no traer consigo gravámenes para ambos sujetos. Así, encontramos el usufructo oneroso si los provechos y gravámenes son tanto para el usufructuario como para el nudo propietario y paralelamente el usufructo gratuito si uno de ellos es quien recibe los provechos y el otro reciente los gravámenes.”¹³⁵

El hecho de que un usufructo sea oneroso o gratuito tiene repercusiones muy importantes respecto a algunos derechos y obligaciones de las partes como la obligación de garantizar el uso normal del bien o su devolución al terminar el usufructo; la obligación de responder por el importe de las reparaciones del bien usufructuado, así como la obligación de responder por los gastos, costas y condenas judiciales de los procesos que puedan afectar al usufructo, los cuales analizaremos con mayor profundidad cuando tratemos el tema de los derechos y obligaciones de ambas partes.

¹³⁵ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Págs.52-53

1.6.2 Usufructo Puro y Usufructo Sujeto a Término o Condición

De acuerdo con el artículo 985 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, el usufructo, según las modalidades del acto mediante el cual se constituye, puede ser puro y simple o puede estar sujeto a un término o condición.

“ARTÍCULO 985. El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.”

El usufructo puro y simple es aquel cuya existencia y/o extinción no está sujeta a ningún acontecimiento futuro. Al respecto, surge la duda sobre si el usufructo puede ser puro y simple, pues recordemos que una de sus características es la temporalidad y que lo máximo que puede durar es el tiempo de una vida humana. Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez piensan que no puede existir un usufructo puro y simple, que necesariamente todos los usufructos están sujetos a un término resolutorio o perentorio que es la muerte del usufructuario, en el caso de personas jurídicas físicas, derivado de su naturaleza de derecho temporal.

“Podemos concluir que todo usufructo al ser temporal está sujeto a un plazo ya sea expreso o no ya que, como antes se dijo, el usufructo vitalicio en caso de las personas físicas se extinguirá en un día cierto que es la muerte del usufructuario, que es un día que necesariamente ha de llegar; y que en el caso de las personas morales no exceder de veinte años.”¹³⁶

El usufructo puede estar sujeto tanto a condición como a término. El usufructo sujeto a condición puede estarlo a una condición suspensiva, si su existencia depende de la realización de un acontecimiento futuro contingente, es decir, que exista la posibilidad de que pueda o no pueda suceder, en cuyo caso el derecho real de usufructo nacerá hasta que se cumpla la condición; o puede estar sujeto a una condición resolutoria, en cuyo caso su extinción se dará siempre y cuando se cumpla dicha condición.

El usufructo sujeto a término puede estarlo a un término suspensivo o a un término resolutorio. Si está sujeto a un término suspensivo el derecho existe, pero sus

¹³⁶ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 354.

efectos no se producen hasta en tanto llegue el día en que se cumpla el término, el cual es un acontecimiento futuro de realización necesaria, es decir, que es cien por ciento seguro que suceda; si el usufructo está sujeto a un término resolutorio, entonces este existirá y surtirá todos sus efectos hasta la fecha en que deba darse dicho acontecimiento futuro necesario.

Respecto del modo o carga, recordemos que, como comentamos en páginas anteriores, la ley le da el mismo tratamiento que una condición, por lo que para efectos legales una carga o modo se entiende como una condición.

1.6.3 Usufructo Unisubjetivo y Usufructo Plurisubjetivo

Conforme a las personas titulares del derecho de usufructo, este puede ser unisubjetivo cuando una sola persona es la parte usufructuaria o plurisubjetivo cuando dos o más personas son usufructuarias. Lo anterior según el artículo 982 del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 982. Puede constituirse el usufructo a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente.”

1.6.3.1 Usufructo Simultáneo y Usufructo Sucesivo

Cuando el usufructo es plurisubjetivo se clasifica en dos tipos: simultáneo y sucesivo. El usufructo simultáneo es aquel en el que los usufructuarios detentan de forma conjunta y al mismo tiempo el uso y disfrute de uno o varios bienes; es decir, que cada usufructuario es titular de una parte alícuota del derecho real de usufructo.

“Cuando el usufructo se constituye a favor de varias personas conjuntamente, quiere decir que todas entran a disfrutar en un parte alícuota del usufructo.”¹³⁷

En el usufructo simultáneo se da una figura jurídica que es muy famosa por su mención en el Derecho Sucesorio y que la mayor parte de la doctrina afirma que no pertenece a esa rama del Derecho Civil: el derecho de acrecer. Dicho derecho está regulado en el artículo 983 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

¹³⁷ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 448.

“ARTÍCULO 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.”*

Cuando por cualquier causa uno de los usufructuarios deja de serlo, existe una extinción parcial de ese usufructo por lo que hace a dicha parte alícuota, la cual consolida parcialmente la propiedad del nudo propietario; salvo que las partes o el testador hayan estipulado que dicha parte no se consolide con la nuda propiedad y que pase a formar parte de la parte alícuota de los usufructuarios restantes, acreciendo su derecho real de usufructo.

“... si al constituirse el usufructo no se establece que los usufructuarios colectivos simultáneos tendrán el derecho de acrecer, entonces la parte usufructo que corresponda a un usufructuario que fallezca, vuelve a poder del nudo propietario, quien por esa parte de la cosa será ya entonces propietario perfecto.”¹³⁸

De acuerdo con una tesis aislada emitida por el Quinto Tribunal Colegiado del Primer Circuito, para que el derecho de acrecer no opere en caso de usufructo simultaneo de bienes inmuebles, al momento de constituirse el usufructo se deben establecer los porcentajes que cada usufructuario tiene respecto del cien por ciento del usufructo, pues de lo contrario, se entenderá que la intención del nudo propietario no fue que se consolidara la nuda propiedad conforme fueran falleciendo o renunciando los usufructuarios.

“USUFRUCTO PLURISUBJETIVO Y SIMULTÁNEO. LA EXTINCIÓN DE ESTE DERECHO NO DA LUGAR A LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD SI, PREVIAMENTE, NO SE DETERMINÓ EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE A CADA USUFRUCTUARIO Y EL BIEN NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN.

El artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal define al usufructo como el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos. La ley no

¹³⁸ GUTIERREZ y González, Ernesto; *Óp. Cit.* Pág. 506.

confiere al usufructuario el derecho de usar el bien ajeno, sólo de disfrutarlo; sin embargo, su propia denominación permite entender que el derecho de usufructo confiere el derecho de usar y aprovechar los frutos. El carácter de derecho conlleva la necesidad de un sujeto activo y uno pasivo de la relación jurídica. El sujeto pasivo es quien constituye el derecho real de usufructo y debe ser forzosamente el propietario del bien objeto del usufructo. El sujeto activo -usufructuario- podrá ser cualquier persona tanto física como moral, singular o plural; por ello, es necesario distinguir si el usufructo se constituye de manera simultánea a favor de todos los usufructuarios o sucesivamente. En el caso del usufructo plurisubjetivo simultáneo, todos los usufructuarios adquieren el derecho al mismo momento y, salvo estipulación en contrario, la propiedad se consolida a favor del nudo propietario en la medida en que se extingue el derecho de cada uno de los usufructuarios. La excepción es el derecho de acrecer que puede establecerse a favor de los demás usufructuarios, en este caso, en la medida en que uno de ellos renuncia o fallece, no se consolida la propiedad a favor del nudo propietario, sino que el derecho a usar y disfrutar de los demás usufructuarios acrece. Lo anterior tiene sustento en el artículo 983 del citado código, al establecer que si el usufructo se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia o contrato, al momento en que cese o se extinga el derecho de una de ellas, pasará al nudo propietario, salvo que al constituirse se disponga que acrezca a los otros usufructuarios. De modo que, en el caso de que exista pluralidad de sujetos activos, el derecho de acrecer en favor de los usufructuarios debe estar expresamente pactado, de lo contrario, en la medida en que se extinga el usufructo de la parte alícuota que le corresponda a quien fallezca o renuncie al derecho se consolidará en favor del nudo propietario. Esta regla general no aplica si las partes manifestaron expresamente su voluntad en el sentido de que el usufructo vitalicio se constituyera respecto de un inmueble sin establecer la parte alícuota para cada usufructuario, es decir, sin determinar el porcentaje del derecho que le corresponde a cada sujeto activo, pues en ese caso debe entenderse que la intención de los contratantes fue que los usufructuarios usaran y disfrutaran

de todo el inmueble hasta que fallecieran todos los beneficiados. Admitir la posibilidad de que en ese caso se consolide de manera parcial la propiedad, podría desnaturalizar el derecho constituido en favor de los usufructuarios que expresaron su voluntad de disfrutar de todo el inmueble mientras estuvieran vivos, pues se trata de derechos (usufructo y propiedad) que no en todos los casos pueden coexistir. Sólo existiría la posibilidad de que el nudo propietario consolidara parcialmente su derecho, si desde la constitución del usufructo se establece expresamente el porcentaje que le corresponde a cada usufructuario respecto del bien y por las características físicas del inmueble admite cómoda división.”¹³⁹

Por otro lado, el usufructo sucesivo es aquel que se constituye a favor de una pluralidad de personas en las que una va sucediendo a la otra en el uso y disfrute de uno o varios bienes de forma individual, generalmente conforme vayan muriendo y atendiendo al orden establecido. El artículo 1039 del Código Civil vigente en la Ciudad de México así lo establece.

*“**ARTÍCULO 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.”*

Como lo vimos con anterioridad, es requisito *sine qua non* que los usufructuarios sucesivos existan al tiempo en que se constituya el usufructo; de acuerdo con el artículo 984 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

¹³⁹ Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis 20/2015, Registro digital: 2011519, USUFRUCTO PLURISUBJETIVO Y SIMULTÁNEO. LA EXTINCIÓN DE ESTE DERECHO NO DA LUGAR A LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD SI, PREVIAMENTE, NO SE DETERMINÓ EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE A CADA USUFRUCTUARIO Y EL BIEN NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 29, Tomo III, página 2589.

“ARTÍCULO 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.”*

A pesar de que el artículo en cuestión no lo menciona, nosotros creemos que una persona concebida pero no nacido se tiene como “que exista”, tomando en cuenta lo comentado sobre el *nasciturus* en líneas más arriba.

La doctrina afirma que, para el caso del usufructo sucesivo, no se trata de un solo usufructo que se va transmitiendo de usufructuario a usufructuario conforme vayan faltando, puesto que no existe ninguna transmisión como tal; más bien se trata de varios usufructos, los cuales están sujetos, generalmente, al término de la vida del usufructuario inmediato anterior (Rojina Villegas afirma que es una condición, no un término). Por lo que en estricto sentido no sería un usufructo plurisubjetivo, sino uno unisubjetivo sujeto a término.

“En esta clase de usufructos no se trata de una transmisión del derecho de usufructo por el usufructuario que deja de serlo a favor del siguiente usufructuario, es más, no creemos que se trata de un solo derecho de usufructo, sino de una serie de usufructos constituidos por el propietario, pero con la modalidad de que para ser titulares los usufructuarios subsecuentes, es necesario que se cumpla con el término suspensivo, consistente en que deje de serlo el anterior.”¹⁴⁰

Miguel Alessio Robles plantea otro problema relacionado con el usufructo sucesivo, el cual consiste en preguntar qué pasa cuando uno de los usufructuarios intermedios muere antes de que los efectos de su derecho de usufructo empiecen a producirse.

“El segundo comentario de orden práctico respecto de esta segunda modalidad está referido a la implementación del proceso de entrada al ejercicio del derecho por cada titular. No existe problema si los intervalos sucesivos se dan en la forma que se prevean en el acto jurídico constitutivo. Por ejemplo, si en un testamento se crea un usufructo sucesivo en favor de

¹⁴⁰ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 47.

tres personas por un plazo de diez años cada una y entran al ejercicio del derecho en el orden de su designación. Pero en el mismo supuesto existirá un problema práctico sino (así) se prevé que sucede en el caso de que el segundo usufructuario falte en el periodo de ejercicio del primer usufructuario. El tercer usufructuario podría reclamar su derecho a la extinción del derecho del primero y el nudo propietario podría a su vez reclamar el derecho al uso y disfrute del bien por consolidarse la propiedad por el periodo de diez años que habrían correspondido al segundo usufructuario.”¹⁴¹

Al igual que el citado autor, pensamos que la mejor manera de solucionar este tipo de situaciones es regularlas de antemano o con anterioridad a la muerte de cualquiera de los usufructuarios intermedios a través de un doble término: C será usufructuario a la muerte de B siempre y cuando A haya muerto o renunciado al usufructo con anterioridad. Si no se previó, al no existir disposición jurídica que le dé una solución al problema, los interesados tendrán que acudir ante un juez competente, quien tiene que darles una solución según los artículos 19 y 20 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, por lo que una posible solución sería la modificación del usufructo, convirtiéndolo en uno simultáneo por partes iguales, entre el usufructuario actual y el que seguía inmediatamente después del fallecimiento del usufructuario intermedio, por lo menos hasta en tanto muere o renuncia el usufructuario actual, pues muriendo éste o renunciando al usufructo, el ahora usufructuario simultáneo se convertirá en usufructuario único, siendo titular del cien por ciento del derecho real de usufructo, no consolidándose su parte alícuota con la nuda propiedad; lo anterior aplicando lo establecido en el mencionado artículo 20 del Código Civil, pues ambos derechos son de la misma especie y con la solución dada por nosotros se brinda “la mayor igualdad posible” a que alude el citado artículo.

*“**ARTÍCULO 20.** Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere*

¹⁴¹ ALESSIO Robles, Miguel, *Óp. Cit.* Págs. 167-168.

entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados.”

En Argentina está prohibido el usufructo plurisubjetivo sucesivo, de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 2132 del Código Civil y Comercial de la Nación.

“Art. 2132. - ...

... No puede establecerse usufructo a favor de varias personas que se suceden entre sí, a menos que el indicado en un orden precedente no quiera o no pueda aceptar el usufructo.”

1.6.4 Usufructo a Título Particular y a Título Universal

En relación con el objeto del usufructo, este puede ser a título particular o a título universal. A título particular cuando el bien o los bienes objeto indirecto del usufructo son bienes determinados e individualizados, por ejemplo la casa marcada con el número 4 de la calle Alameda, en la colonia Monteros, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Si el usufructo recae sobre bienes específicamente determinados, la transmisión del uso y disfrute de dichos bienes se realiza por la simple celebración del acto jurídico que le da origen, de acuerdo con el artículo 2014 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 2014. *En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.”*

El usufructo a título universal es aquel que recae sobre una universalidad o una parte de esta; estas pueden ser de hecho o de derecho.

“Se llama usufructo a título universal cuando se constituye sobre una universalidad de hecho o de derecho o sobre una parte alícuota de la misma. Esto ocurre generalmente cuando se confiere por una herencia el usufructo a favor de todos los bienes de la sucesión. Entonces tenemos un usufructo constituido a título universal; comprende todo el patrimonio del autor de la sucesión. La nuda propiedad, o sea el dominio en cuando al jus abutendi, se

reserva a los herederos. También puede suceder que se aplique a parte alícuota, cuando a dos o más personas se les deja todo el usufructo de un patrimonio por virtud de la herencia. No es necesario que comprenda la totalidad del patrimonio, basta con que se una parte alícuota.”¹⁴²

Los artículos 1027, 1028, 1031, 1032 y 1033 del Código Civil vigente en la Ciudad de México regulan el usufructo universal constituido mediante testamento a través de legado. Si el legado de usufructo corresponde de todos los bienes de la herencia, el usufructuario legatario responderá de las cargas que el testador le imponga respecto de pagar rentas vitalicias y las pensiones alimenticias; será él y no el nudo propietario porque es quien percibe todos los frutos de los bienes y derechos que forman la masa hereditaria. De conformidad con el artículo 1027 antes mencionado.

“ARTÍCULO 1027. *El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos.”*

Si el usufructo es plurisubjetivo simultáneo, cada usufructuario responde de las cargas según su parte alícuota del usufructo. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1028 del código en comento.

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

El artículo 1031 le da la opción al o a los usufructuarios de pagar o no las deudas hereditarias que existan a cargo de los bienes que tienen en usufructo; si deciden pagar, les otorga derecho a repetir contra los herederos o legatarios nudos propietarios; sin embargo, sólo tienen derecho a reclamar lo efectivamente erogado, no les otorga el derecho a reclamar sus intereses. Lo anterior es así porque los intereses se tienen por compensados con los frutos que el usufructuario seguirá obteniendo por no tener que vender parte de los bienes y derechos que forman parte de la herencia, disminuyendo así la cantidad de frutos que podría percibir.

¹⁴² ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 445.

“ARTÍCULO 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 del propietario su restitución, sin intereses, al extinguirse el usufructo.”*

Si el o los usufructuarios optan por no pagar las deudas hereditarias, el albacea, y siguiendo las formalidades y requisitos que la ley establece para la venta de los bienes hereditarios, venderá los suficientes para poder pagar dichas deudas. Lo anterior según el artículo 1032 del citado Código Civil, que aunque se refiere a que el propietario será quien los venda, esto no puede ser así, ya que si aún no se pagan las deudas mortuorias significa que aún no se adjudican los bienes de la herencia, por lo que debe entenderse que será el albacea, con el consentimiento de los herederos, quien celebre los contratos de compraventa de los bienes necesarios para sufragar las deudas hereditarias.

“ARTÍCULO 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.”*

Los herederos y/o legatarios nudos propietarios que paguen con bienes de su patrimonio las deudas hereditarias tienen derecho a cobrar al o a los usufructuarios legatarios los intereses legales que por todo el tiempo que dure el usufructo produzcan las sumas erogadas. Lo anterior en atención al artículo 1033 del código en comento.

“ARTÍCULO 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.”*

Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez establecen que el usufructo de los bienes hereditarios sólo será universal en lo que la universalidad que comprende, la herencia, se liquide y se haga la partición y adjudicación de los bienes que la forman; pues una vez pagadas las deudas hereditarias, con el numerario que

exista en la herencia o el derivado de la venta de algunos de sus elementos y se adjudiquen a los herederos y legatarios, se volverá particular.

“Por lo anterior concluimos que el origen de esta clase de usufructos es a título universal, ya que al no saber cuál es el pasivo del de cujus, no se puede establecer de origen sobre qué bienes recae, los cuales serán individualizados de manera retroactiva una vez que se realice la liquidación y partición de la herencia, volviéndose ese usufructo a título particular sobre cada bien, en concreto que se le adjudique al usufructuario.”¹⁴³

Además de la herencia, algunos autores creen, como Gutiérrez y González, que la donación de todos los bienes de una persona es un caso de usufructo a título universal, sin embargo, esto no es así, porque, si una persona dona todos su bienes, reservándose únicamente el usufructo vitalicio de los mismos necesariamente tendrá que hacerlo a título particular, pues el bien objeto indirecto de la donación necesariamente debe ser determinado para que pueda ser transmitida la nuda propiedad del mismo.

“Se ha llegado a considerar que por actos ínter vivos se puede constituir un usufructo universal, en el caso de que una persona done la totalidad de sus bienes (en una acepción jurídica y no económica).

En nuestra opinión esto es incorrecto ya que los bienes materia de este contrato deben ser determinados o determinables para que puedan ser objeto de él, ya que el titular de los mismos sigue

existiendo, cuestión distinta de lo que sucede en materia sucesoria donde el de cujus, al dejar de existir, transmite forzosamente su patrimonio a alguien.”¹⁴⁴

Otros ejemplos de usufructos a título universal son los constituidos sobre universalidades de hecho, como son un rebaño o un hato de ganado o el constituido sobre una unidad de producción como puede ser una finca rústica, una fábrica o un

¹⁴³ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 333.

¹⁴⁴ *Ídem.*

establecimiento mercantil; conjuntos de bienes y derechos de variada índole donde se encuentran bienes que se consumen con su uso prolongado, en cuyo caso, el usufructuario tiene el derecho a usarlos y solamente responde por el daño causado por mal uso, doloso o negligente, que les haya causado durante el tiempo que dure el usufructo; lo anterior de acuerdo con el artículo 993 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

*“**ARTÍCULO 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 hubieren sufrido por dolo o negligencia.”*

Capítulo Segundo. Estatus Jurídico del Usufructuario y del Nudo Propietario

El cúmulo de derechos y obligaciones que tienen tanto usufructuario como nudo propietario es la parte más importante de este trabajo, pues forman el contenido del usufructo y nos deja ver los límites y alcances de este derecho real. Comenzaremos con la parte que tiene más importancia en el usufructo: el usufructuario; para finalizar con el nudo propietario.

Es importante mencionar que el estatus jurídico de una y otra parte estará determinado, en primer lugar, por el acto jurídico que le dé vida, , y si no se especifica nada sobre ciertos derechos u obligaciones, entonces se regirá por lo que establezca el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Lo anterior de acuerdo con el artículo 987 del código civil en comento.

Si en el título constitutivo se pactan cláusulas que vayan en contra de la esencia del usufructo, como pueden ser que el usufructuario disponga de los bienes usufructuados o que estos no sean devueltos al nudo propietario o a sus causahabientes, no se estará constituyendo el derecho real de usufructo, sino otra figura jurídica diferente.

2.1 Derechos del Usufructuario

Las facultades que tiene el usufructuario, es decir, las conductas positivas que el ordenamiento legal le permite realizar al titular del derecho real de usufructo son la médula espinal de su derecho. Nos permiten entender las dimensiones de este, así como sus límites y alcances.

2.1.1 Ejercer Acciones y Oponer Excepciones y Ser Llamado a Juicio

Al usufructuario le corresponde ejercer todas las acciones y oponer todas las excepciones necesarias para poder defender su derecho real, así como ser llamado a juicio en caso de que el usufructo pueda ser perjudicado en el mismo. Lo anterior de acuerdo con el artículo 989 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 989. El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales y personales o posesorias, y de ser

considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.”

A pesar de la pésima redacción del artículo anterior, pues las excepciones no se clasifican en reales o personales, son tres los tipos de acciones que el usufructuario puede ejercer: las reales, las personales y las posesorias. Las acciones reales son aquellas que se ejercen contra cualquier persona, incluso contra el nudo propietario, para perseguir y recuperar el bien usufructuado, así como reconocer la existencia del derecho real en cuestión.

Es de especial importancia la acción confesoria, regulada en el artículo 11 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México):

*“**ARTÍCULO 11.** Compete la acción confesorio al titular del derecho real inmueble y al poseedor del predio dominante que esté interesado en la existencia de la servidumbre. Se da esta acción contra el tenedor o poseedor jurídico que contraría el gravamen, para que se obtenga el reconocimiento, la declaración de los derechos y obligaciones del gravamen y el pago de frutos, daños y perjuicios, en su caso, y se haga cesar la violación. Si fuere la sentencia la sentencia condenatoria, el actor puede exigir del reo que afiance el respeto del derecho.”*

Las acciones personales son las que sólo pueden surgir entre el usufructuario y el nudo propietario o sus causahabientes y tienen por objeto las reclamaciones derivadas del incumplimiento de las obligaciones originadas en el título constitutivo. Las acciones posesorias forman parte del género de las acciones reales y se les conocen como interdictos posesorios; tienen por objeto la retención o recuperación del bien usufructuado, así como suspender la construcción de una obra nueva o peligrosa en un inmueble contiguo al bien usufructuado que pueda afectarlo o deteriorarlo. Estas se encuentran reguladas en los artículos del 16 al 20 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

“El usufructuario tiene una acción personal cuando su usufructo deriva de testamento, de acto jurídico unilateral o de contrato y ejercita la acción en

contra del dueño, o de los herederos. En estos casos las relaciones nacen de un acto jurídico entre partes determinadas.

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

Finalmente, las acciones posesorias comprenden los interdictos para bienes raíces que puede usar el usufructuario, como cualquier poseedor; interdictos de retener, de recuperar, de obra nueva y de obra peligrosa.¹⁴⁵

Por lo que hace a las excepciones, el usufructuario puede oponer todas aquellas que tenga a su alcance a fin de defender el derecho real de usufructo.

Es de suma importancia que en cualquier conflicto judicial se cite al usufructuario para que pueda ser escuchado y estar en posibilidades de defender su derecho, pues de lo contrario se estaría violando su derecho humano a ser oído y ser vencido en audiencia, conforme a las formalidades del proceso que la ley determine. Lo anterior de acuerdo con una tesis aislada de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

“USUFRUCTUARIO. El usufructuario tiene derecho a ser considerado como parte en todo litigio en que se interesa el usufructo, aunque sea seguido por el propietario, y por tanto, las resoluciones administrativas que afecten al inmueble, violan sus garantías individuales, si no se le oye en el expediente relativo.”¹⁴⁶

¹⁴⁵ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.*, Pág. 450.

¹⁴⁶ Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo administrativo en revisión, Registro Digital 809821, USUFRUCTUARIO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXV, página 1140.

2.1.2 Disfrutar del Bien Usufructuado

Uno de los derechos más importantes y característicos que tiene el usufructuario es disfrutar del o de los bienes usufructuados. Este derecho representa el aspecto económico más importante del usufructo y es sinónimo de aprovechamiento. El goce o aprovechamiento se traduce en la facultad que tiene el usufructuario de hacer suyos los frutos que produzcan el o los bienes objeto indirecto del derecho real de usufructo. El artículo 990 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece este derecho a favor del usufructuario:

“ARTÍCULO 990. *El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.”*

Por frutos se entienden todos aquellos bienes que otro bien genera de forma periódica y sin alterar o mermar la sustancia del bien generador. A la par de los frutos existen los productos, los cuales también son bienes generados por otro bien pero que no son periódicos y que sí alteran la sustancia de los bienes que los generan.

“En cuanto a la distinción entre FRUTO y PRODUCTO, explicábamos arriba que todo fruto es un producto; pero no todo producto es un fruto, pues el FRUTO debe ser periódico: quidquid ex re nasci et renasci solet (todo aquello que de la cosa suele nacer y renacer). Son FRUTOS los productos que una cosa puede proporcionar a intervalos regulares, sin disminuir su propia sustancia. Si falta el requisito de PERIODICIDAD, o los productos alteran la sustancia, ya no serán FRUCTUS.”¹⁴⁷

Al respecto, el usufructuario, por regla general, sólo puede apropiarse de los frutos, no así de los productos, lo anterior precisamente porque si se le permitiera al usufructuario hacer suyos los productos, con el paso del tiempo, el bien o bienes usufructuados quedarían muy deteriorados o incluso perecerían con el uso normal y cotidiano de los mismos, lo cual se traduce en que el usufructuario tuviera ciertas

¹⁴⁷ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Pág. 565.

facultades de disposición (física), lo cual es contrario al propio derecho real de usufructo.

“El principio general es que al usufructuario corresponden sólo los frutos y, por lo tanto, no deben pertenecer, por regla general, al usufructuario.”¹⁴⁸

Sin embargo, existen excepciones a la regla general; estos casos son tres: el usufructo sobre montes tales, sobre minas y sobre ganado. El artículo 996 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece la posibilidad de constituir usufructo sobre montes.

“ARTÍCULO 996. *El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos que provengan de éste, según su naturaleza.”*

El artículo 997 del ordenamiento legal en comento dispone las reglas para el usufructo de montes tales o silvícolas.

“ARTÍCULO 997. *Si el monte fuere tallar 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 épocas a las leyes especiales o a las costumbres del lugar.”*

La norma jurídica antes citada remarca la establecida en el artículo 996 antes citado: el usufructuario de un monte, más si este es de madera, no sólo hace suyos los frutos, sino también los productos. Esto es entendible porque en un monte silvícola los árboles son considerados productos, no frutos, por lo que al ser la tala y corte de árboles, para el procesamiento en tablas la actividad del monte es justo que el usufructuario de dichos bienes haga suyos no sólo los frutos, sino también los productos y demás frutos

“Cabe aclarar al respecto, que los árboles de un monte o un bosque pueden ser considerados frutos de éstos si pensamos que se van renovando con las semillas de los propios árboles, sin embargo, la sustancia o capital de un bosque es el arbolado mismo y no el suelo. El bosque integra una unidad

¹⁴⁸ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 452.

distinta de la de cada árbol, de tal forma que si todos sus árboles son cortados se ve claramente que son productos y ya no frutos.”¹⁴⁹

El usufructuario de un monte dedicado a actividades silvícolas sólo puede hacer las talas y cortes que el nudo propietario solía hacer justo antes de constituirse el usufructo sobre el monte en cuestión; además de ceñirse a lo establecido en las leyes administrativas que rijan la materia forestal, el programa de manejo forestal, en su caso, el programa de impacto ambiental a que se refiere la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la autorización que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expida para poder aprovechar y explotar los recursos maderables y no maderables de los bienes inmuebles forestales o preferentemente forestales, a que se refiere el artículo 73 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

“ARTÍCULO 73. Se requiere autorización de la Secretaría para el aprovechamiento de recursos forestales maderables en terrenos forestales o preferentemente forestales. ...”

El artículo 998 del Código Civil vigente en la Ciudad de México indica que si el monte no es silvícola, el usufructuario no está facultado para cortar los árboles que en el monte se hallen; lo anterior es congruente con la regla general que establece que el usufructuario sólo podrá apropiarse los frutos y no los productos del monte, pues al no ser silvícola el monte no hay necesidad de cortar árboles, con lo cual estaría mermando la sustancia del bien dado en usufructo. Sólo se le faculta al usufructuario a cortar los árboles existentes dentro del monte, previa autorización del nudo propietario, siempre y cuando sea para reparar o reemplazar el propio bien usufructuado;.

“ARTÍCULO 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

¹⁴⁹ DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, Alejandro; *El Usufructo*; Editorial Porrúa; 2°ed.; México, 1994. Pág. 84.

usufructuadas; y en este caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.”

Sin embargo, hay que tomar en cuenta que existen algunos casos en que, si bien no se trata de un monte talar, el usufructuario sí puede cortar los árboles que existan dentro del bien inmueble usufructuado por requerirlo así la actividad económica a que está destinado; por ejemplo, si se dedica a fabricar carbón o a cultivar árboles de Navidad, necesariamente debe cortar los árboles para poder aprovechar o explotar los bienes dados en usufructo, de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 996 del ordenamiento legal en comento.

Si dentro del monte existen viveros, es decir, edificaciones especializadas en la siembra y crecimiento de los árboles para posteriormente replantarlos en otras áreas del inmueble, el usufructuario puede usar los viveros con este propósito, de acuerdo con un uso moderado y normal y conforme a las leyes administrativas aplicables. Lo anterior de acuerdo con el artículo 999 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 999. *El usufructo podrá utilizar los viveros, sin perjuicio de su conservación y según las costumbres del lugar y lo dispuesto en las leyes respectivas.”*

El usufructuario está obligado a ir reforestando el monte, tanto si es talar o de maderas, como si lo es para otros fines, ya que, el hecho de que las normas jurídicas que regulen dicha obligación directamente y pongan como límites a la facultad de disposición del usufructuario el modo en que el nudo propietario explotaba el monte y lo dispuesto por las leyes administrativas aplicables, no significa que el usufructuario no cumpla con las demás obligaciones generales del usufructuario, entre las que se encuentra no modificar la sustancia del o de los bienes dados en usufructo y la restitución de los mismos al finalizar el usufructo sin modificarlos. Tan es así que se le faculta a apropiarse de los productos: al irse apropiando de los productos está modificando la materia o sustancia del bien dado en usufructo, pero como al finalizar este debe entregar el mismo bien sin daño o menoscabo producido por culpa o dolo suya, se le obliga a reforestar los árboles

que vaya talando para la producción de madera, lo mismo que los retoños que vayan saliendo del invernadero para ser replantados en otro lugar.

“Tanto en usufructos de montes como de viveros el usufructuario debe replantar los árboles pues según veremos tiene la obligación de mantener el bien y regresarlo al nudo propietario al término del derecho, en este caso, debe regresar un monte talar o un vivero y no un terreno sin árboles.”¹⁵⁰

En la escritura pública, se debe asentar la existencia de autorización, programa de manejo forestal o programa de manejo ambiental y notificarlo al Registro Forestal Nacional, así como cumplir con las obligaciones que los avisos o autorizaciones les impongan. Lo anterior de acuerdo con los párrafos primero y segundo del artículo 61 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

*“**ARTÍCULO 61.** En caso de transmisión de la propiedad o de los derechos de uso o usufructo sobre terrenos forestales o preferentemente forestales, los transmitentes deberán declarar bajo protesta de decir verdad, circunstancias que el notario público ante quien se celebre la transmisión hará constar en el documento en que se formalice la misma, si existe autorización de cambio de uso del suelo, programa de manejo forestal y de suelos, programa de manejo de plantación forestal comercial o aviso de plantación forestal comercial. En caso afirmativo, los notarios deberán notificar del acto que se celebre al Registro Forestal Nacional en un plazo de treinta días naturales, contados a partir del otorgamiento de la escritura correspondiente. En caso de los actos que se lleven a cabo ante el Registro Agrario Nacional, éste deberá notificar de los mismos a l Registro Forestal Nacional en el mismo plazo.*

Los adquirentes de la propiedad o de derechos de uso o usufructo sobre terrenos forestales o preferentemente forestales, sobre los cuales exista

¹⁵⁰ DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, Alejandro; *El Usufructo*; Editorial Porrúa; 2°ed.; México, 1994. Pág. 84.

aviso, autorización o programa de manejo en los términos de esta Ley, deberán cumplir con los términos de los avisos y programas de manejo a que se refiere la presente así como con las condicionantes en materia de manejo forestal o de impacto ambiental respectivas, sin perjuicio de poder solicitar la modificación o la cancelación correspondiente en los términos de la presente Ley. ...”

El artículo 1001 del Código Civil vigente para la Ciudad de México establece la posibilidad de constituir usufructo sobre un terreno sea una mina o una cantera.

“ARTÍCULO 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 indemnizar 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.”*

Los minerales y demás recursos que generan las minas no son considerados frutos sino productos porque forman parte del bien en cuestión; al extraerlos se está disponiendo físicamente del bien, por lo que el usufructuario no tiene derecho a ellos derivado de las cláusulas naturales del acto constitutivo del usufructo, a menos que el nudo propietario le otorgue en el mismo acto o en acto posterior la facultad para apropiarse de los frutos.

“Además del derecho que tiene el usufructuario sobre los frutos en general, en ciertos casos se permite al usufructuario percibir los productos de una cosa; es decir, partes de la misma cosa que se va desintegrando y que se obtienen en forma irregular. La regla general expuesta de que en el usufructo debe conservarse la sustancia, impide la percepción de aquellas partes que son una desintegración de la cosa. Esto ocurre en el usufructo de minas y de

canteras; en rigor, en la mina y en la cantera se está desintegrando el bien inmueble, y los productos equivalen a una enajenación parcial de la cosa.”¹⁵¹

Otra razón por la que el usufructuario no puede apropiarse de los productos de las minas o canteras es porque ni al mismo nudo propietario tiene derecho a ellos, ya que son propiedad de la Federación; recordemos que según el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todos los minerales del subsuelo, entre otros bienes, le pertenecen.

“ART. 27. ...

... Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; ...”

A pesar de que estos bienes, es decir, los productos de las minas y canteras pertenecen a la Federación, esta puede conceder concesiones a los particulares, de acuerdo con el párrafo sexto del artículo antes citado.

“ART. 27. ...

...En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por

¹⁵¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael; *Derecho Civil Mexicano Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesión*; Editorial Porrúa; 16° ed.; México, 2018. Pág. 456.

sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes, ...”

El otorgamiento de concesiones mineras por parte de la Secretaría de Economía es la única forma en la que los particulares pueden explotar dichos recursos, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 10 de la Ley Minera.

“Artículo 10.- *La exploración y explotación de los minerales o sustancias a que se refiere el artículo 4, así como de las salinas formadas directamente por las aguas marinas provenientes de mares actuales, superficial o subterráneamente, de modo natural o artificial, y de las sales y subproductos de éstas, sólo podrá realizarse por personas físicas de nacionalidad mexicana, ejidos y comunidades agrarias, pueblos y comunidades indígenas a que se refiere el artículo 2o. Constitucional reconocidos como tales por las Constituciones y Leyes de las Entidades Federativas, y sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, mediante concesiones mineras otorgadas por la Secretaría.”*

Las concesiones mineras, dentro de los múltiples derechos que conceden a quienes les fueron otorgadas, otorgan el derecho a los particulares a disponer de todos los minerales que se encuentren dentro del lote minero o mina, así como a transmitir ese derecho, entre otros, a terceros que tengan capacidad suficiente para ser titulares de los derechos que ampara la concesión en cuestión, de acuerdo con las fracciones II, III y VII del artículo 19 de la Ley Minera.

“Artículo 19.- *Las concesiones mineras confieren derecho a: ...*

... II.- Disponer de los productos minerales que se obtengan en dichos lotes con motivo de las obras y trabajos que se desarrollen durante su vigencia;

III.- Disponer de los terreros que se encuentren dentro de la superficie que amparen, a menos que provengan de otra concesión minera vigente; ...

... VII. Transmitir su titularidad o los derechos establecidos por las fracciones I a VI anteriores a personas legalmente capacitadas para obtenerlas; ...”

De acuerdo con la fracción IV del artículo 46 de la Ley Minera, el usufructo que se constituya sobre los derechos que amparan la concesión minera, se deben inscribir en el Registro Público de Minería que lleva la Secretaría de Economía.

“Artículo 46.- *La Secretaría llevará el Registro Público de Minería en el que deberán inscribirse los actos y contratos que a continuación se mencionan:*

...

... VI. Los actos o contratos relativos a la transmisión de la titularidad de concesiones o de los derechos que de ellas deriven, los de promesa para celebrarlos, los gravámenes u obligaciones contractuales que se constituyan en relación con las mismas, así como los convenios que los afecten; ...”

El usufructuario tiene derecho a ser indemnizado por la interrupción del usufructo derivado de los trabajos de exploración y explotación de la mina, lo cual es completamente lógico ya que los minerales pertenecen al nudo propietario como titular de la concesión minera que le otorgó la Federación.

Fausto Rico Álvarez cree que el artículo en cuestión se refiere a un contrato accesorio al acto de constitución del usufructo, mediante el cual el nudo propietario transmite la propiedad de los productos mineros al usufructuario.

“En nuestra opinión, en el supuesto en que se permita el aprovechamiento de las minas existe una transmisión de propiedad que no forma parte del usufructo, sino de un contrato accesorio al mismo, en virtud del cual el nudo propietario transmite la propiedad de los productos mineros al usufructuario.”¹⁵²

¹⁵² RICO ÁLVAREZ, Fausto; *Derechos Reales y Posesión*; Editorial Porrúa; 1°ed.; 2° reimpresión; México 2019. Pág. 147.

Por nuestra parte, creemos que en esta clase de usufructos, además del inmueble donde se encuentra la mina, también forma parte del objeto indirecto del usufructo la concesión minera, pues precisamente es la concesión la que permite al nudo propietario la disposición de los productos mineros, no así su derecho de propiedad sobre el inmueble.

En el usufructo sobre ganados el usufructuario también puede disponer de los productos del bien usufructuado al venderlas, disponiendo así sobre los componentes del propio bien. El artículo 1013 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, establece que si el usufructo se constituyó sobre ganados, el usufructuario tiene la obligación de reemplazar las cabezas faltantes con las mismas crías.

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

El artículo 1014 del mismo ordenamiento legal establece una excepción a la obligación de reemplazar las cabezas de ganado: si las cabezas perecieron por epizootia, epidemia para el caso de animales distintos al ser humano, o por alguna causa de fuerza mayor o caso fortuito, el usufructuario no está obligado a reemplazar las cabezas perdidas por dichas causas; sin embargo, el usufructuario cumple con entregar al nudo propietario los despojos del desastre, como pueden ser los restos útiles del animal (huesos y piel).

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

Lo anterior es completamente normal ya que nadie está obligado a responder por los daños y perjuicios causador por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que expresamente se obligue a ello.

Existen otros bienes que no son ni frutos ni productos, como el caso del tesoro. De acuerdo con el artículo 875 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, que

nos brinda la definición de tesoro, nos indica que los tesoros no podrán considerarse como frutos, por lo que el usufructuario no tiene derecho a ellos, salvo que los haya descubierto con el consentimiento del nudo propietario.

“ARTÍCULO 875. *Para los efectos de los artículos que siguen, se entiende por tesoro, el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.”*

Sin embargo, el usufructuario tiene derecho al pago de los daños y perjuicios ocasionados por los trabajos de búsqueda y rescate del tesoro en los bienes objeto indirecto del usufructo, según el artículo 885 del Código Civil en comento.

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

De acuerdo con el Código Civil en comento, los frutos se dividen en tres clases: naturales, industriales y civiles. Lo anterior de acuerdo con el artículo 887 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

“ARTÍCULO 887. *En virtud de él [el derecho de accesión que tiene el propietario] pertenecen al propietario:*

I. Los frutos naturales;

II. Los frutos industriales;

III. Los frutos civiles.”

Los frutos naturales son aquellos que producen los bienes sin intervención del hombre, es decir, se genera espontáneamente, de ahí el adjetivo de naturales. Generalmente son los frutos o flores que producen las plantas ,las crías de los animales domésticos, , también se incluyen los productos de los animales,; curiosamente, en estos dos últimos casos, no es necesaria la no intervención del

hombre para considerarlos frutos naturales. El artículo 888 del código en comento así lo establece.

“ARTÍCULO 888. *Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.”*

Los bienes que produce una unidad agrícola mediante la intervención directa del hombre a través de procesos de siembra, cultivo y cosecha se conocen como frutos industriales. Así lo dispone el artículo 890 del Código Civil para el Distrito Federal.

“ARTÍCULO 890. *Son frutos industriales lo que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo.”*

En este caso no se incluyen los bienes manufacturados, pues estos son considerados productos por alterar la sustancia de los bienes. Sin embargo, esto no quiere decir que una fábrica o taller no pueda darse en usufructo, sino que se trata, a nuestra consideración, de un usufructo especial sobre universalidades.

Por último, tenemos a los frutos civiles, los cuales son las rentas a que se tiene derecho por el arrendamiento de los bienes o los intereses que devenga una suma de dinero invertido o prestado; también se consideran frutos civiles todas aquellas cantidades que se perciban por concepto de penas convencionales; lo característico de estos frutos es que no se producen en sí por otro bien, sino por obra del Derecho. El artículo 893 del Código Civil en comento define a este tipo de frutos.

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

El usufructuario hace suyos los frutos, en primer lugar, atendiendo a la fecha en que lo pacten las partes, o desde que el testador así lo establece, de acuerdo con el artículo 987 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) ya antes citado.

Sin embargo, el Código Civil vigente para la Ciudad de México establece una serie de reglas para saber desde cuándo pertenecen los frutos al usufructuario.

Para empezar, respecto de los frutos naturales e industriales estos se tienen como existentes desde que se manifiestan al mundo exterior y en el caso de las crías, desde su concepción. Lo anterior de acuerdo con los 891 y 892 del Código Civil en comento.

*“**ARTÍCULO 891.** No se reputan frutos naturales o industriales sino desde que están manifiestos o nacidos.*

***ARTÍCULO 892.** Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido.”*

El párrafo primero del artículo 991 del Código Civil vigente para la Ciudad de México, nos indica que los frutos naturales e industriales que están pendientes de corte o de nacer al tiempo en que el usufructo exista pertenecen al usufructuario; mientras que aquellos pendientes al tiempo de terminar el usufructo son propiedad del nudo propietario o de sus causahabientes.

*“**ARTÍCULO 991.** Los frutos naturales e industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecerán al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. ...”*

El segundo párrafo del mencionado artículo estipula que ni el nudo propietario, ni el usufructuario se podrán reclamar cantidades de dinero por concepto de semillas, gastos de labor o cualquier otro sobre las cosechas pendientes al inicio o final del usufructo, según sea el caso.

*“**ARTÍCULO 991.** ... Ni éste, ni el usufructuario tienen que hacerse abono alguno por razón de labores, semillas u otros gastos semejantes...”*

Lo anterior viene a reforzar lo dicho en el primer párrafo del mismo artículo, pues si se pudieran reclamar dichas cantidades, la cosecha percibida por el nudo propietario y el usufructuario quedaría reducida sólo a la ganancia obtenido por la venta de la cosecha menos lo reclamado.

Respecto de los frutos civiles, el usufructuario se los apropia desde la fecha en que estos son exigibles, siempre y cuando esté vigente el usufructo, y hasta que el

mismo termine, no importa que no hayan sido cobrados. En ese sentido está redactado el artículo 992 del Código Civil en comentario.

“ARTÍCULO 992. *Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aún cuando no estén cobrados.*”

El usufructuario, no sólo puede apropiarse de las distintas clases de frutos que produzcan los bienes dados en usufructo desde el momento en que este se constituye; también puede apropiarse de los frutos que produzcan los aumentos a los bienes usufructuados derivados del derecho de accesión; incluso, puede servirse de las servidumbres en las que los bienes usufructuados sean predios dominantes; aunque la servidumbre no es un fruto, ni siquiera uno civil, más bien esta facultad se refiere al derecho de uso que tiene el usufructuario. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1000 del Código Civil para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1000. *Corresponden al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión y el goce de las servidumbres que tenga a su favor.*”

2.1.3 Usar del Bien Usufructuado

Aunque dentro de la definición legal de usufructo sólo se menciona la facultad de disfrute, la jurisprudencia ha establecido que el usufructuario también tiene la facultad de uso (de acuerdo con la tesis aislada USUFRUCTO. SU GOCE REQUIERE DE LA POSESION MATERIAL DEL BIEN, citada en el capítulo primero de este trabajo.

Por medio de la facultad de uso, el usufructuario puede utilizar o servirse de los bienes usufructuados. Este derecho no es amplísimo, ya que el usufructuario sólo podrá usar los bienes como un *“bonus pater familiae”*, es decir, con prudencia y nunca de forma negligente.

“La noción de “buen padre de familia” o “bonus pater familiae”, se usó en Derecho romano, y equivalía y equivale a la idea de un “buen propietario” que hace un uso diligente y cuidadoso de su cosa, uso que implica:

1º.- Abstenerse de realizar todo acto de deterioro de la cosa sobre la cual recae el usufructo (23).

2º.- Mantener la cosa en tal estado que se impida su destrucción, y así lograr la conservación de la misma.”¹⁵³

La facultad de uso está limitada en dos aspectos: en primer lugar, el usufructuario debe servirse de los bienes usufructuados conforme a su uso normal y cotidiano, es decir, debe utilizarlos para lo que son y nunca para fines distintos a estos. En segundo lugar, el usufructuario sólo puede usar el bien usufructuado del mismo modo que el nudo propietario lo utilizaba, salvo que le diera un uso excesivo, en cuyo caso no podrá usarlo con la misma intensidad.

“El uso de la cosa, si se trata de inmuebles, abarca utilización, ocupación en su caso y demás actividades que pongan de manifiesto el emplearla y el servirse físicamente de ella, con una utilización como si el propietario la llevare a cabo de acuerdo con la naturaleza de la cosa, pero en todo caso sin alterar con ello su substancia.”¹⁵⁴

Precisamente para evitar que a los bienes usufructuados se les dé un mal uso, una de las principales obligaciones del usufructuario es la de garantizar que devolverá los bienes en buen estado, o por lo menos en un estado acorde a su buen uso, como veremos más adelante cuando estudiemos las obligaciones del usufructuario.

A comparación del Derecho Romano, el mal uso de los bienes usufructuados no lleva a la consecuencia de terminar con el usufructo; la consecuencia legal por el deterioro grave de los mismos imputable al usufructuario es la pérdida de la posesión de los bienes usufructuados a favor del nudo propietario, quien tendrá la obligación de pagar en dinero los frutos que los bienes produzcan durante todo el tiempo que dure el usufructo de forma anual. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1047 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

¹⁵³ GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 516.

¹⁵⁴ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 421-422.

“ARTÍCULO 1047. *El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose, bajo 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 acuerde.”*

2.1.4 Realizar Mejoras

El usufructuario también tiene derecho a realizar mejoras al o a los bienes usufructuados. Esta facultad hace referencia a que el usufructuario puede invertir o realizar a su costa obras que tengan como consecuencia modificar los bienes usufructuados de tal modo que aumenten su producción o se vean estéticamente mejores, sin alterar completamente el uso normal o finalidad del bien usufructuado.

“El derecho de hacer mejoras consiste en que el usufructuario, para aprovechar o explotar más la cosa o bien que recibió en usufructo, puede hacerle las mejoras que considere necesarias, y éstas pueden ser útiles y puramente voluntarias, sin que pueda pedir al nudo propietario el pago de las mismas, pero sí puede retirarlas siempre y cuando sea posible y no deteriore o menoscabe la cosa objeto del usufructo ...”¹⁵⁵

De acuerdo con el artículo 1003 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, puede hacer dos tipos de mejoras: las útiles y las voluntarias (las llama puramente voluntarias).

“ARTÍCULO 1003. *El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias; pero no tiene derecho de reclamar su pago, aunque sí puede retirarlas, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido (sic) el usufructo.”*

Existen tres clases de mejoras o gastos, como también se refiere a ellas el Código Civil vigente en la Ciudad de México: necesarias, útiles y voluntarias. El propio

¹⁵⁵ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Págs. 275-276.

Código Civil se encarga de definir a cada una de ellas en el título que regula a la posesión.

El artículo 817 del ordenamiento legal en comento establece que las mejoras necesarias son aquellas que la ley indica, además de aquellas que evitan el deterioro del bien o que el bien deje de funcionar por el uso o por el paso del tiempo.

“ARTÍCULO 817. Son gastos necesarios lo que están prescritos por la ley, y aquellos sin los que la cosa se pierda o desmejore.”

Las mejoras útiles son aquellas que hacen que el bien aumente la producción de sus frutos o productos; la ley añade que también lo son aquellas que hacen que su valor aumente pero eso lo hacen también las voluntarias. El artículo 818 del Código Civil en cuestión así las define:

“ARTÍCULO 818. Son gastos útiles aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el precio o producto de la cosa.”

Por último, las mejoras voluntarias son aquellas que sirven para que el bien se vea estéticamente mejor o para hacerlo más cómodo y placentero. Así las define el artículo 819 del mencionado Código Civil.

“ARTÍCULO 819. Son gastos voluntarios los que sirven sólo al ornato de la cosa, o al placer o comodidad del poseedor.”

Como lo establece el ya citado artículo 1003 del mencionado Código Civil, el usufructuario no sólo tiene el derecho a realizarlas, también tiene el derecho a retirarlas, solo si la separación de las mejoras no causa deterioro en el bien usufructuado; nosotros pensamos que aun causando detrimento en los bienes puede retirar las mejoras, siempre que a su costa repare el demérito causado por el retiro de las mejoras. Si decide no retirarlas, el nudo propietario o sus causahabientes se beneficiarán de ellas, conforme al derecho de accesión que tienen por ser propietarios. Este derecho no incluye el de reclamar el pago del valor de las mejoras realizadas al nudo propietario o a sus causahabientes, ya que el costo de las mejoras útiles y voluntarias se entiende compensado con el incremento en la producción de los frutos.

2.1.5 Derecho del Tanto

El usufructuario goza del derecho del tanto para el caso de que el nudo propietario o sus causahabientes deseen enajenar la nuda propiedad del o de los bienes dados en usufructo. De acuerdo con el artículo 1005 del Código Civil en comento, el usufructuario goza de dicho derecho; sin embargo la regulación en cuanto al caso del usufructo es lamentablemente parca; además de señalar la existencia del derecho en cuestión, refiere que por lo que hace al tiempo para ejercerlo y al modo de notificar la enajenación se aplicará lo dispuesto por el artículo 973 del mismo ordenamiento, el cual establece y regula el derecho del tanto en la copropiedad.

*“**ARTÍCULO 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 aviso de enajenación y al tiempo de hacer uso del derecho del tanto.”*

El mencionado artículo 973, aplicado al usufructo, establece que cuando el nudo propietario desee enajenar la nuda propiedad, debe notificar al usufructuario, ya sea mediante notario o a través del órgano judicial, la oferta del comprador (precio, forma, lugar y fecha de pago, modalidad de compraventa); una vez notificado, el usufructuario tiene ocho días para decidir si quiere adquirir la nuda propiedad en las mismas condiciones que la oferta del comprador; si pasados los ocho días no lo ejerce, el derecho caduca y el nudo propietario puede celebrar el contrato de compraventa sin ninguna sanción.

*“**ARTÍCULO 973.** Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a lo demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.”*

La poca regulación del derecho del tanto en el usufructo nos hace plantearnos varias incógnitas: ¿Qué sanción hay para el nudo propietario que viola el derecho del

tanto? El artículo 1005 antes citado no menciona nada sobre las consecuencias de una posible violación al derecho del tanto del usufructuario y sólo indica que el artículo 973, se aplicará en lo concerniente a la notificación y al plazo para ejercer el derecho del tanto. Francisco José Visoso del Valle afirma, y nosotros estamos de acuerdo con su pensamiento, que se deben aplicar por analogía todas las reglas del derecho del tanto de la copropiedad, ya que la copropiedad es la figura que más parecido tiene con el usufructo al ser ambos derechos reales, por lo que la consecuencia jurídica a la violación del derecho del tanto del usufructo es la nulidad absoluta, como lo establece el último párrafo del citado artículo 973.

*“No existe una regulación general en el código respecto del derecho del tanto, así la encontramos en la copropiedad (art.973) en los coherederos (1292) en el condominio (20) entre otros, sin embargo, **con la que más afinidad guarda el usufructo sería con la primera** al considerársele un desmembramiento de la propiedad, ya que las demás normas regulan casos especiales y por lo tanto no podemos aplicar disposiciones especiales a otros casos por prohibición expresa de la ley (art.11), por lo que en su caso deberemos aplicar las disposiciones del artículo 973 y por lo tanto la violación del derecho produce la ineficacia absoluta de la venta.”¹⁵⁶*

¿Qué pasa si el usufructo es plurisubjetivo? Es decir ¿qué pasa si son varios los usufructuarios? Al respecto, debemos especificar si el usufructo es sucesivo o simultáneo. Si es sucesivo, es claro que la persona que sea titular del usufructo al momento en que se realice la notificación será quien tenga el derecho del tanto, pues ni los que ya fueron usufructuarios, ni los que pueden llegar a serlo son usufructuarios y por ende no gozan del derecho del tanto que tiene el usufructuario.

“Todo parece indicar que quien tiene el carácter de usufructuario al momento de que el propietario pretende enajenar al bien usufructuado es a quien corresponde el derecho del tanto. Efectivamente, quienes ya dejaron de serlo, por esa razón no son titulares de tal derecho y por su parte, los que

¹⁵⁶ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 56.

aún no son usufructuarios, no han alcanzado tal carácter; tienen la mera expectativa de serlo.”¹⁵⁷

Al adquirir el usufructuario la nuda propiedad se extingue su derecho de usufructo por consolidación y la siguiente persona que sigue en el orden establecido al momento de constituirse el usufructo, se convierte en usufructuario.

*“Si el usufructo se extingue por la consolidación de la propiedad (art. 1038-IV), el usufructo se extingue respecto del usufructuario vigente en ese momento y al extinguirse su derecho, pasa al de los usufructuarios sucesivos, por lo que **adquiere con la carga de respetar el usufructo de los demás usufructuarios.**”¹⁵⁸*

Si el usufructo es simultáneo, existen dos posturas al respecto: la primera, que establece que al ser todos usufructuarios gozan de un solo derecho del tanto, no que cada uno de los usufructuarios tenga un derecho del tanto ejercido sólo por ellos mismos. Esta postura la comparten los autores Jorge Alfredo Domínguez Martínez y Alejandro Domínguez García Villalobos; esto significa que entre todos los usufructuarios deben ejercer el derecho del tanto, y en el caso de que deseen ejercerlo y adquieran el bien usufructuado, lo harán en los porcentajes en que eran usufructuarios, extinguiéndose el usufructo por consolidación y creando así una copropiedad.

“En tales condiciones y ante la omisión de disposición convencional expresa, suponemos no es el caso de que cualquiera de ellos en lo individual fuere titular de un derecho del tanto independiente de los otros. Por el contrario, el derecho del tanto es de todos, pero precisamente por ello debe ser ejercitado por todos; de ejercitarlo y llegar a la celebración de la operación por la que se adquieran la propiedad del bien usufructuado, esta adquisición sería en copropiedad y en proporción a sus respectivas porciones en el usufructo.”¹⁵⁹

¹⁵⁷ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 428.

¹⁵⁸ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 57.

¹⁵⁹ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 429.

La segunda postura sostiene que cada usufructuario tiene un derecho y no uno solo para todos y ejercido por todos; siendo así, si dos o más usufructuarios quisieran ejercer el derecho del tanto, se tendrían que aplicar por analogía las reglas del derecho del tanto establecido para la copropiedad, por lo que le sería aplicable el artículo 974 del Código Civil en comento, el cual aplicado al caso del usufructo, dispone que, de entre los usufructuarios, se elija al que mayor porcentaje tenga del usufructo, y si son iguales sus porcentajes, lo determinará al azar. A continuación, citamos el artículo 974 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 974. Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.”

Nosotros somos partidarios de la segunda postura, ya que los usufructuarios son cotitulares en un usufructo simultáneo y por ende, su titularidad se asemeja mucho a la copropiedad de bienes tangibles y al existir en la copropiedad un derecho del tanto por cada copropietario, pensamos que debe existir un derecho del tanto por cada usufructuario, aplicándose, por analogía, como ya lo dijimos, las reglas del derecho del tanto de la copropiedad, es decir, las reglas contenidas en los artículos 973 y 974 antes citados.

¿Sólo aplica para el caso de venta o también es aplicable para otras enajenaciones como donaciones, permutas o aportaciones? Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez afirman, y compartimos su mismo punto de vista, que, de acuerdo con el nombre del derecho del tanto, depende si se presenta o no. En el caso de la compraventa es obvio que se presenta en todas sus modalidades, pues el tanto que se recibe es dinero, un bien fungible que cualquiera puede dar (el tanto); en cambio, en contratos como la permuta, sólo si los bienes a transmitirse son muy específicos, es decir, de aquellos que sólo existe uno o pocos en el mundo, no podrá darse el derecho del tanto; lo mismo pasa con la donación, ya que no hay contraprestación y se celebra por las características personales del donatario, y en las aportaciones a personas morales, ya que a cambio de la propiedad se dan en contraprestación acciones o partes sociales.

“Para determinar en qué circunstancias procede el derecho del tanto, hay que analizar los casos concretos, pues es una cuestión muy casuística; sin embargo, consideramos que cuando la enajenación se realiza en virtud de una compraventa, siempre existirá este derecho, pues dado que la contraprestación es dinero, siempre será posible dar otro tanto igual.

En cambio, en el caso de la permuta, se aplica por regla general, salvo que se trate de un bien individualizado e insustituible como una obra de arte determinada, caso en el cual no es posible entregar otro tanto idéntico.

En el caso de la dación en pago, el que la enajena tiene como fin librarse de una obligación y puede hacerlo transmitiendo los derechos que tiene respecto de la cosa o, en su caso, con el dinero que puede obtener al transmitirle a quien goza del derecho del tanto, por lo que consideramos que sí existe una posibilidad de tantear.

Concluimos que el derecho del tanto no existe en los contratos Intuitu personae o gratuitos (donación, transacción, y aportación a persona moral), ni en aquellos actos o contratos en los que no es posible tantear o sea ofrecer lo mismo que un tercero ofrece por el bien.”¹⁶⁰

¿Qué pasa cuando confluyen más de un derecho del tanto? Por ejemplo, se constituye un usufructo simultáneo sobre un inmueble que está en copropiedad y antes de constituirse el usufructo se arrienda. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió una tesis aislada mediante la cual resuelve que el derecho del tanto es preferente tomando en cuenta la identidad de intereses de las partes en cuestión.

“DERECHO AL TANTO Y RETRACTO, PREFERENCIA ENTRE EL USUFRUCTUARIO Y EL COPROPIETARIO CUANDO AMBOS GOZAN DEL (LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). El artículo 1105 del Código Civil del Estado de Jalisco, establece que el usufructuario goza del derecho del tanto y agrega que a él es aplicable lo

¹⁶⁰ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 211.

dispuesto en el artículo 984, en lo que se refiere a la forma de dar el aviso de la enajenación de la cosa indivisa que se tiene convenida con un extraño, a fin de que los copartícipes puedan hacer uso del derecho del tanto, de que gozan, y al tiempo en que se debe hacer uso de dicho derecho. Para la correcta interpretación de tal precepto, es pertinente tener en cuenta que su texto corresponde exactamente al del artículo 1005 del Código Civil para el Distrito y Territorio Federales actualmente vigente y que tienen su antecedente en el artículo 892 del Código Civil para el Distrito Federal del año de 1884, que sólo decía así: "El usufructuario goza del derecho del tanto", artículo que a su vez, fue tomado del 992 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, redactado en idénticos términos, de los que se desprende el reconocimiento al usufructuario, del derecho del tanto, pero no, que lo pueda hacer valer frente a los copropietarios de la nuda propiedad, porque con respecto a éstos se encuentren en situación de copartícipe, ni con igual interés entre sí, y no sea extraño a ellos. Es indudable que el derecho del tanto se concede a las personas que tienen el mismo interés entre sí, o sea entre los que tienen un derecho de igual naturaleza, como sucede entre los copropietarios, entre los coherederos o entre los socios y sucederá igual cosa, entre los usufructuarios, cuando existan cusufructuarios, porque entonces, esto significaría que entre sí tienen el mismo interés. Pero tal situación no surge entre los copropietarios de la nuda propiedad y el usufructuario, pues entre aquéllos y éste no existe identidad de interés, ni derechos, ya que la copropiedad y el usufructo suponen derechos de diversa naturaleza, aunque versen sobre la misma cosa, de lo que se sigue que nudo propietario y el usufructuario resultan titulares de derechos reales distintos, de manera que entre ambos, no existe la comunidad de intereses que se ve claramente entre socios, coherederos y copropietarios, lo cual lleva a concluir, que el usufructuario es extraño a los copropietarios. En apoyo de esta conclusión, puede invocarse que en nuestra tradición jurídica se ha negado el derecho del retracto al usufructuario, por la razón de que el usufructuario no es dueño ni cuasi dueño directo ni útil de la cosa. De esta manera se ve

con claridad que aun cuando se reconozca al usufructuario el derecho de retracto, cuando existan dos o más personas con el derecho de retraer, tiene preferencia el comunero con relación al usufructuario, de modo que entre un copropietario y un usufructuario, gozando ambos de derecho del tanto, debe ser preferente el derecho del copropietario y que esto es, a lo sumo, lo que podría admitirse, ante el texto del artículo 1105 del Código Civil del Estado de Jalisco, idéntico al artículo 1005 del Código Civil vigente para el Distrito y Territorio Federales.”¹⁶¹

Como se aprecia de la tesis aislada antes citada, al no haber los mismos intereses entre un copropietario y un usufructuario por ser derechos de diferente naturaleza, se prefiere a la copropiedad, frente al usufructo, lo mismo frente al arrendamiento. Si sólo coexistieran usufructo y arrendamiento, el usufructo sería preferido frente al arrendamiento.

“Ahora bien, si el arrendatario (que también goza del derecho del tanto), y el usufructuario de una misma cosa, quisieran comprarla haciendo uso de su respectivo derecho, consideramos, si analizamos que la razón de ser del derecho del tanto es la de evitar focos de conflicto, que el usufructuario tendría preferencia para hacerlo pues si el bien fuera adquirido por éste, se extinguiría el usufructo, subsistiendo nada más el arrendamiento. En cambio si fuera adquirido por el arrendatario, subsistiría tanto el usufructo como el arrendamiento.”¹⁶²

Algunos autores, como el notario Amando Mastachi Aguario, piensan que el derecho del tanto no sólo se le debe dar al usufructuario cuando el nudo propietario vende, sino también cuando otro usufructuario, en el caso de un usufructo simultáneo,

¹⁶¹ Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1752/60, Registro Digital 270930, *DERECHO AL TANTO Y RETRACTO, PREFERENCIA ENTRE EL USUFRUCTUARIO Y EL COPROPIETARIO CUANDO AMBOS GOZAN DEL (LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO)*, Semanario Judicial de la Federación. Página 92.

¹⁶² VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 74.

quiere enajenar su parte alícuota del derecho de usufructo; funda su idea en que la finalidad del derecho del tanto es evitar los problemas que la cotitularidad genera para tomar decisiones uniendo las partes en que se divide la propiedad o la titularidad de derechos, como es el caso del usufructo; además, aplica analógicamente el artículo 1005, ya citado con anterioridad, donde se establece el derecho del tanto en el usufructo.

“El derecho del tanto se establece a favor del usufructuario ¿sólo cuando vende el nudo propietario o también cuando quien vende es otro usufructuario o cusufructuario?”

Interpretando los artículos 973 y 1005 en relación con el 1004 del Código Civil para el Distrito Federal debo concluir que el derecho del tanto sólo existe en el caso de que sea el nudo propietario quien venda y no cuando vende el cusufructuario, por que el artículo 1004 establece el derecho del propietario para vender el bien y en el siguiente artículo, continuando con la idea, pareciera indicar que en ese caso el usufructuario goza del derecho del tanto.

Sin embargo, donde existe la misma razón debe existir la misma solución, lo que busca el legislador es que la toma de decisiones o la titularidad respecto de un bien se concentre en una o en pocas manos (se trata de derechos reales, de distinta naturaleza); por lo tanto el derecho del tanto debería aplicarse en ambos casos.”¹⁶³

Esta idea es apuntalada por los artículos 2279 y 2282 del Código Civil vigente en la Ciudad de México. El artículo 2279 indica que los copropietarios no pueden vender su parte alícuota sin antes haber cumplido con lo dispuesto por los artículos 973 y 974 ya antes mencionados por nosotros.

¹⁶³ MASTACHI Aguario, Amando, *Derechos de Preferencia*, México, Editorial Porrúa, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Colegio de Notarios de la Ciudad de México, 2008. Págs. 54-55.

“ARTÍCULO 2279. *Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.*”

Aplicando por analogía dicho artículo junto con los antes mencionados, se puede inferir que los cusufructuarios tienen derecho del tanto para adquirir la parte alícuota de sus cotitulares del derecho real de usufructo; y en caso de que no lo cumplan dicha compraventa será nula, de acuerdo con el artículo 2282 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 2282. *Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este Capítulo [al cual pertenece el artículo 2279 antes citado] serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.*”

Sin embargo, nosotros no compartimos la idea del notario Mastachi Aguario, ya que este tipo de derechos de preferencia, género al cual pertenece el derecho del tanto, no pueden ser establecidos más que por la ley y de manera expresa, no tratando de zanjar lagunas legales a través de la aplicación por analogía. Alejandro Domínguez García Villalobos no va tan lejos como el notario Mastachi Aguario, sin embargo cree que sería prudente que la ley estableciera el derecho del tanto a favor del usufructuario, tanto cuando se enajena la nuda propiedad, como cuando se enajena una parte alícuota del usufructo en el cual es usufructuario, además de establecer a favor del nudo propietario otro derecho del tanto cuando el usufructuario quiera enajenar su derecho real de usufructo.

“Compartimos la idea de muchos autores en el sentido de que el derecho del tanto no debía ser sólo del usufructuario sino también del nudo propietario, es decir, si aquél quiere enajenar su derecho, debía ser éste preferido a adquirir el usufructo y consolidar así su propiedad, esto, si consideramos que la intención del legislador al regular el derecho del tanto en el usufructo haya sido la de evitar que la duración de este gravamen se prolongara más tiempo.

...

... Cabe aclarar que en tratándose de este mismo usufructo, esto es, el simultáneo, los cusufructuarios no gozan del derecho del tanto para el caso

de que uno de ellos quisiera enajenar su parte proporcional, toda vez que la ley no lo dispone expresamente.

No obstante lo anterior, creemos que el cusufructuario debería también gozar de este derecho preferencial, ya que el copropietario sí lo hace.”¹⁶⁴

2.2 Obligaciones del Usufructuario

Una vez que hemos terminado con los derechos del usufructuario, pasaremos a exponer y a explicar las obligaciones que tiene a su cargo. Generalmente se las divide y estudia en tres grupos, dependiendo del momento en que estas nacen: obligaciones antes de entrar al ejercicio del usufructo, obligaciones durante el ejercicio del usufructo y obligaciones después de terminado el usufructo.

2.2.1 Formar Inventario y Avalúo de los Bienes Usufructuados

De acuerdo con la fracción primera del artículo 1006 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, el usufructuario tiene la obligación de realizar un inventario de los bienes objeto indirecto del usufructo.

“ARTÍCULO 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; ...”

Esta obligación tiene bastantes características. En primer lugar, surge antes de que se le entregue la posesión del bien usufructuado; aunque la ley indica que sea “*antes de entrar al goce de los bienes*”, se debe entender que es antes de tener la posesión del o de los bienes usufructuados, puesto que la frase “*antes de entrar al goce de los bienes*” debe entenderse como antes de entrar en el ejercicio del derecho de usufructo, y como lo hemos comentado en líneas anteriores, el usufructo surte efectos desde la fecha en que las partes lo acuerdan, y si no lo acuerdan, desde la fecha en que se celebra el contrato.

¹⁶⁴ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Págs. 74-75.

“En tanto que no se cumple con esta obligación [la de realizar el inventario], no puede exigirse la entrega de las cosas; sin embargo, el usufructo ha empezado a surtir sus efectos. No quiero decir que los frutos se pierdan para el usufructuario mientras no haga el inventario-avalúo; el dueño estará administrando la cosa y percibiendo en nombre del usufructuario aquellos frutos, para entregárselos cuando cumpla con esta obligación.”¹⁶⁵

Otra característica es que debe hacerlo el usufructuario a sus expensas, , no así a expensas del propietario. La siguiente característica es que debe hacerlo en presencia del nudo propietario y para ello debe citarlo debe hacerlo de forma fehaciente, como indica el doctor Gutiérrez y González, es decir ante dos testigos, o ante notario o de manera judicial.

“La ley no dispone en qué forma se debe citar al nudo propietario para levantar el inventario, pero se puede afirmar que debe ser de una manera fehaciente, ya por medio de testigos, de notario o judicialmente.”¹⁶⁶

Si el nudo propietario es citado fehacientemente y no comparece a la elaboración del inventario, no podrá objetarlo ni hacerle las observaciones pertinentes que le puedan beneficiar.

“Este inventario deberá ser oponible al nudo propietario, por lo que deberá practicarse con citación del mismo a efecto de que si no comparece a imponerse de él ni lo objeta, no podrá impugnarlo cuando concluya el usufructo.”¹⁶⁷

Otra característica muy importante, es que, a la par del inventario, también debe realizarse avalúo de los bienes muebles que forman parte del usufructo. El artículo no dispone lo mismo respecto de los bienes inmuebles que forman parte del usufructo, sin embargo, en la constitución de usufructo mediante contrato se realizan avalúos para efectos fiscales, pero sólo para dichos efectos, pues el valor

¹⁶⁵ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 461.

¹⁶⁶ GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 514.

¹⁶⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 48.

que arrojen deberá ser tomado en cuenta, junto con el catastral y el de operación, para calcular el impuesto local sobre traslación de dominio.

Ahora ¿qué debe hacerse constar en el inventario? Además del avalúo de los bienes muebles, si los hay, en opinión del notario Francisco José Visos del Valle, de acuerdo con su definición de inventario, también deben hacerse constar las cargas o gravámenes que los bienes usufructuados tengan y el estado que guardan los bienes inmuebles.

“Por inventario debemos entender el acto en sentido amplio que no solo es el asiento que se hace de los bienes de una persona, sino la referencia tanto al activo como al pasivo que constituye la universalidad de los bienes objeto del usufructo...”

... La determinación del pasivo, entendido como las cargas que soportan los bienes usufructuados es importante, ya que en algunos casos el usufructuario deberá responder de ellos...

*... En tal virtud, es importante que al hacer el inventario se comprendan las cargas que correspondan al usufructuario...”*¹⁶⁸

La realización del inventario, y en su caso avalúo, de los bienes usufructuados beneficia tanto al usufructuario, como al nudo propietario. Al usufructuario, porque al momento de extinguirse el usufructo y devolver los bienes usufructuados, deberá entregarlos tal y como los recibió, según lo asentado en el inventario, así como la misma cantidad de bienes; y al nudo propietario porque, en caso de que falten bienes por entregar o estén en un estado peor al que conste en el inventario, será más fácil acreditar el daño causado al nudo propietario y así exigir una indemnización al usufructuario.

“La obligación de realizar este inventario es plenamente justificada; al finalizar el usufructo, el usufructuario debe devolver al propietario todos los bienes objeto de su derecho, y al estar éstos inventariados, el usufructuario sabrá la materia a devolver y el nudo propietario qué es lo que tiene derecho

¹⁶⁸ *Ibid.* Págs. 47-48.

a exigir de aquél, evitando así conflictos entre ambas partes a ese respecto.”¹⁶⁹

La obligación de realizar el inventario, y en su caso, avalúo puede ser condonada por el nudo propietario, o puede el nudo propietario renunciar al derecho que tiene de verse beneficiado por el inventario; sin embargo, contrario al modo de pensar del autor Javier Tapia Ramírez, nosotros no creemos que si el nudo propietario no quiso que el usufructuario tuviera esa obligación a su cargo, no puede oponérsele el realizado por el nudo propietario sin el consentimiento del usufructuario.

“Es importante destacar que el propietario puede hacer el inventario a costa del usufructuario, pues para él es importante aquél pues del mismo puede depender la defensa de su propiedad, por lo que aun en el caso de que el usufructuario fuera eximido de tal obligación, el inventario debe ser elaborado para saber al final del usufructo lo que se debe devolver y lo que se va a recibir...

... Sin embargo, si bien es cierto que el nudo propietario no puede obligar al usufructuario a elaborar inventario, cuando ha sido dispensado de tal obligación, sí puede elaborarlo é mismo a su costa.”¹⁷⁰

Respecto a la forma en que el inventario debe ser realizado, el Código Civil en comento no menciona qué forma debe revestir, por lo que, al igual que el autor Alejandro Domínguez García Villalobos, creemos que al realizarlo en cualquier forma se tendrá por cumplida la obligación a cargo del usufructuario, sin embargo, y dados los requisitos que este debe contener, sólo podrá ser hecho en forma escrita, no así consensual. Generalmente, cuando la constitución del usufruto se realiza mediante escritura pública, por ser los bienes usufructuados bienes inmuebles, la misma escritura, al relacionar en sus antecedentes la ubicación, superficie, medidas y colindancias y su caso porcentaje de indiviso, si el inmueble

¹⁶⁹ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 91.

¹⁷⁰ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 278.

es una unidad privativa perteneciente a un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, funge como inventario y así se expresa en su clausulado.

“El Código Civil no dice nada a propósito de si el inventario debe hacerse en documento privado o público; por ello se entiende que será válido hacerlo en cualquier forma, aunque cuando se trate de bienes inmuebles el usufructo habrá de constituirse en documento público y dado que la escritura contendrá la descripción del bien, puede servir ésta de inventario.”¹⁷¹

A pesar de que el propio Código Civil no da la sanción al incumplimiento de la obligación de realizar el inventario, y en su caso, avalúo de los bienes usufructuados, nosotros creemos que, al igual que la mayor parte de la doctrina, al no tener la posesión de los bienes dados en usufructo, y ser esta una obligación que nace antes de entrar a la posesión de ellos, la sanción es que no podrá exigir al nudo propietario la entrega de los mismos sin antes cumplir con la obligación de realizar el inventario, y en su caso, avalúo.

“Nuestro Código Civil omite indicar qué sucede si el usufructuario no cumple con esta obligación, simplemente dice que debe hacerlo antes de entrar en el goce; así, debemos entender que si no cumple, no podrá exigir del propietario la entrega del bien.”¹⁷²

2.2.2 Otorgar Fianza

La segunda obligación que tiene a su cargo el usufructuario, antes de entrar en la posesión de los bienes, es la de garantizar el uso y disfrute moderado de los bienes objeto indirecto del usufructo, así como la devolución de estos más sus accesiones, en su caso, al momento de extinguirse el usufructo. Dicha obligación está contemplada en la fracción II del mencionado artículo 1006 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

¹⁷¹ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 91.

¹⁷² *Ibid.* Pág. 92.

“ARTÍCULO 1006. *El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado: ...*

... 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.”

La forma en que está redactada esta norma ha sido blanco de críticas por parte de la doctrina, y con justa razón, ya que pareciera que el propio usufructuario debe ser el fiador de una obligación de la que también es titular, lo que es jurídicamente imposible, ya que nadie puede garantizar sus propias obligaciones, pues para eso basta con el patrimonio de cada persona, atendiendo al principio de responsabilidad patrimonial.

*“No obstante que **la ley establece la obligación de afianzar**, debemos entender que se refiere a garantizar, ya que es imposible que el deudor dé fianza, ya que la fianza es un contrato por el que el fiador se obliga frente al acreedor a pagar por el deudor si este no lo hace. Por lo tanto, **lo que la ley establece es el deber de garantizar las obligaciones del usufructuario** y por ello considero que podrá garantizar cualquier garantía permitida por la ley.”¹⁷³*

Lo que esta disposición pretende es proteger al nudo propietario. Muchas veces, cuando finaliza el derecho de usufructo, los bienes que fueron objeto indirecto del mismo, están en condiciones tales que ya no sirven para nada, eso en el mejor de los casos, pues puede que ni siquiera devuelvan los bienes al propietario; por ello, con la garantía otorgada para garantizar las obligaciones de usar y disfrutar del bien conforme a su uso normal y cotidiano y de devolver los bienes una vez terminado el usufructo, el nudo propietario no ve perdidos los bienes en caso de que el usufructuario resulte ser insolvente.

¹⁷³ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Págs. 48-49.

“La finalidad que se persigue con este deber a cargo del usufructuario, es suprimir, o cuando menos aminorar la desventaja que para la constitución de este derecho se anotó en el apartado 434-b), y que consiste en el uso intensivo que se puede hacer de la cosa, la cual al ser devuelta estará tan maltratada, que el propietario tendría que exigir la indemnización del caso, y si sucediera que, el que dejó de ser usufructuario en ese momento fuera insolvente, el ya de nuevo propietario perfecto quedaría seriamente dañado en su derecho sobre la cosa.

Por ello se exige al usufructuario que una persona se constituya en su fiador, frente al nudo propietario, pues así, al extinguirse el usufructo, si el que fue usufructuario devuelve la cosa deteriorada y no tiene recursos para indemnizar, entonces el fiador debe responder por el pago de los daños causados a la cosa del propietario.”¹⁷⁴

La ley establece algunos casos en que el usufructuario es dispensado de la obligación otorgar dicha garantía. La primera a la que haremos referencia es cuando el propio nudo propietario lo exime de dicha obligación; debemos recordar que, conforme al artículo 987 del Código Civil en comento, la ley otorga bastante libertad a las partes al convenir las normas que regularán sus relaciones entre sí, por lo que no es extraño que, si así lo quieren, no haya necesidad de garantizar el adecuado uso y disfrute de los bienes dados en usufructos, así como la devolución de los mismos al terminar este; además, si el propietario es quien se beneficia con esta obligación, no hay ningún inconveniente en que pueda renunciar al derecho correlativo a dicha obligación, atendiendo al artículo 6° del Código Civil en comento. Al respecto, el artículo 1008 del Código Civil vigente en la Ciudad de México contempla dicha disposición.

“ARTÍCULO 1008. *El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar.”*

La segunda excepción la encontramos en el usufructo gratuito constituido por retención. En este caso, el donador-usufructuario que se reserva el usufructo de

¹⁷⁴ GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 514.

uno o varios de sus bienes y transmite la nuda propiedad, no está obligado a garantizar por la propia naturaleza del acto, un acto jurídico gratuito; a menos que las partes convengan expresamente que el donador prestará dicha garantía.

“Es natural que si por un acto de liberalidad el donante ha transmitido la propiedad, reservándose sólo el usufructo, no tendrá obligación de afianzar por ese usufructo.”¹⁷⁵

Esta excepción está regulada en el artículo 1007 del Código Civil para la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1007. *El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, está dispensado de dar la fianza referida, si no se ha obligado expresamente a ello.”*

La tercera excepción la encontramos en el artículo 1009 del Código Civil en comento. Establece que si el nudo propietario no exige al usufructuario el otorgamiento de la garantía, este no está obligado a prestarla; esta excepción tiene a su vez una excepción, consistente en que si dos personas adquieren, respecto de un mismo bien o conjunto de bienes, uno la nuda propiedad y el otro el usufructo, el usufructuario sí está obligado a garantizar el uso y disfrute moderados y la devolución de los bienes al momento de extinguirse el usufructo, incluso si no se pactó nada al respecto.

“ARTÍCULO 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.”*

La cuarta y última excepción la encontramos mencionada en la propia fracción II del artículo 1006, ya citado con anterioridad y regulada en el artículo 434 del Código Civil en comento. Se trata del usufructo a favor de los padres o abuelos que ejercen la patria potestad sobre los bienes de sus menores hijos o nietos; el artículo en cito estipula que las obligaciones que como usufructuarios tienen los que ejercen la

¹⁷⁵ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Págs. 461-462.

patria potestad sobre los bienes objeto indirecto de dicho usufructo se regularán conforme a las obligaciones del usufructo en general, salvo la obligación de garantizar el uso y disfrute moderados de los bienes usufructuados y la devolución de estos al momento de terminar el usufructo.

“ARTÍCULO 434. El usufructo de los bienes concedidos a las personas que ejerzan la patria potestad, lleva consigo las obligaciones que expresa el Capítulo II del Título VI y además, las impuestas a los usufructuarios, con excepción de la obligación de dar fianza, ...”

La razón por la que los que ejercen la patria potestad están eximidos de prestar dicha garantía es porque la ley presume que, por el afecto que le tienen a sus ascendientes y por el interés que tienen en su bienestar, van a conducirse como buenos administradores de bienes ajenos y a usar de ellos con moderación.

“Cuando el usufructuario ejerce el usufructo por disposición legal sobre los bienes de aquel que está sometido a su patria potestad, no deberá otorgar fianza, excepción que se funda en el afecto natural de los ascendientes sobre los descendientes, que será bastante para garantizar su manejo; ...”¹⁷⁶

A su vez, esta excepción tiene otras excepciones, por lo que si los que ejercen la patria potestad caen en alguno de los supuestos siguientes tendrán que otorgar la mencionada garantía. El primer supuesto es cuando los que ejercen la patria potestad son declarados en quiebra o concursados. Al respecto la fracción primera del artículo 434 del Código Civil en comento.

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

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

¹⁷⁶ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 461.

El legislador al redactar este artículo cometió una barbaridad, ya que si el que ejerce la patria potestad ha sido declarado en quiebra o concurso, ni siquiera puede ser usufructuario, pues no sólo está incapacitado para administrar su patrimonio, sino cualquier otro que al momento de ser declarado en quiebra o concurso tenga en administración, entre ellos, el usufructo en cuestión.

*“En este supuesto [cuando el que ejerce la patria potestad ha sido declarado en quiebra o concurso] no concibo como pueden continuar con la administración de un patrimonio ajeno cuando han perdido la capacidad de administrar su propio patrimonio. Por lo tanto no deben garantizar su administración, **deben ser separados de ella** y por lo tanto designar un tutor para la administración del patrimonio del menor.*

El artículo 2966 del Código Civil establece:

La declaración de concurso incapacita al deudor para seguir administrando sus bienes, así como para cualquiera otra administración que por la ley le corresponde, y hace que se venza el plazo de todas sus deudas.”¹⁷⁷

El segundo supuesto es cuando los que ejercen la patria potestad se casan de nuevo, con persona distinta al progenitor de los menores sobre los que la ejercen. Así lo establece la fracción II del artículo 434 del Código Civil en cito.

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

... II. Cuando contraigan ulteriores nupcias; ...”

El tercer y último supuesto se refiere a cuando la administración que realizan los que ejercen la patria potestad es ruinosa para los menores sobre los que la ejercen.

¹⁷⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 49.

La fracción III del artículo 434 del Código Civil vigente en la Ciudad de México lo indica.

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

... III. Cuando su administración sea notoriamente ruinosa para los hijos.”

Una vez que la obligación de caucionar el adecuado uso y disfrute de los bienes, así como la devolución de los bienes junto con sus accesiones, en su caso, al momento de terminar el usufructo, es cumplida, el usufructuario tiene derecho a que se le entreguen todos los frutos que el o los bienes han producido desde que el usufructo comenzó hasta el día en que cumplió con la obligación en comento, así la posesión del o de los bienes materia del usufructo, como ya lo habíamos comentado con anterioridad. Así lo establece el artículo 1011 del Código Civil en comento.

“ARTÍCULO 1011. *El usufructuario, dada la fianza, tendrá derecho a todos los frutos de la cosa, desde el día en que, conforme el título constitutivo del usufructo debió comenzar a percibirlos.”*

Respecto a los efectos por el incumplimiento de dicha obligación, estos dependen si el usufructo se constituyó a título oneroso o a título gratuito. Si se constituyó a título oneroso, el nudo propietario puede pedir la devolución de los bienes usufructuados, llevando él la administración de estos y entregando anualmente al usufructuario el importe en numerario de los frutos y productos, en su caso, que los bienes dados en usufructo produzcan, descontando la retribución que por la administración de estos tiene derecho a percibir el nudo propietario. Lo anterior en concordancia con el párrafo primero del artículo 1010, que nos remite al artículo 1047, ya antes citados por nosotros.

“ARTÍCULO 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 1,047 y percibiendo la retribución que en él se concede...”

Por otro lado, si el usufructo fue constituido a título gratuito y el usufructuario no da la correspondiente garantía, el usufructo se extingue, de acuerdo con la fracción IX del artículo 1038 del Código Civil en comento.

“ARTÍCULO 1010. ...

... Cuando el usufructo es a título gratuito y el usufructuario no otorga la fianza, el usufructo se extingue en los términos del artículo 1,038, fracción IX.”

“ARTÍCULO 1038. El usufructo se extingue: ...

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

A pesar de que los artículos citados hacen mención de que el medio para garantizar el adecuado uso y disfrute de los bienes, así como su entrega al momento de terminar el usufructo, debe ser fianza, la doctrina, de forma unánime, acepta que se puede dar cualquier clase de garantía, mientras sea suficiente para garantizar los daños y perjuicios causados por el mal uso de los bienes o por la no entrega de los mismos al terminar el usufructo; la razón de la garantía es poder garantizar el pago de los daños que el desgaste de los bienes usufructuados causa al nudo propietario, por lo que no hay ninguna razón para argumentar que no pueda ser garantizado por cualquier medio de garantía mientras este sea suficiente, salvo que se haya pactado expresamente que sea a través de fianza.

El notario Alejandro Domínguez García Villalobos cree, y estamos de acuerdo con él, que para evitar problemas sobre cuándo debe ser otorgada la garantía, en el título constitutivo se debe pactar un término para cumplir dicha obligación, y de no ser así, que la autoridad judicial resuelva.

“Nuestro Código Civil no contiene un término para el otorgamiento de la fianza. Creemos que el usufructuario debe tener un plazo para darla, fijado

*en el título constitutivo y en caso contrario, deberá fijarlo la autoridad correspondiente.*¹⁷⁸

En caso de que el usufructo se transmita, creemos que la garantía otorgada o bien debe ratificarse, si el garante desea seguir garantizando dicha obligación o ser constituida una nueva garantía, ya que muchas veces el garante otorga la garantía debido a la persona del usufructuario, y es poco probable que siga garantizando obligaciones a cargo de una persona que ni siquiera conoce y que no sabe si va a cumplir o no con las obligaciones del usufructuario.

2.2.3 Usar y Disfrutar Moderadamente los Bienes Usufructuados

Esta es la primera obligación que está considerada por la doctrina dentro del grupo de obligaciones que surgen una vez entrando en la posesión de los bienes dados en usufructo. El usufructuario, tiene la obligación de ejercer las facultades de uso y disfrute de una manera moderada y diligente, de tal manera que los bienes usufructuados no sufran menoscabo derivado de la negligencia o dolo del usufructuario.

A pesar de que esta obligación no se encuentra expresamente en la ley, la doctrina, por la naturaleza del usufructo y de manera histórica, ha señalado que el usufructuario tiene la obligación de abstenerse en realizar aquellos actos que consuman de forma rápida y acelerada los bienes usufructuados, así como su transformación. De una manera implícita en la fracción II del ya citado artículo 1006 del Código Civil vigente para la Ciudad de México, al expresar que el usufructuario debe otorgar garantía de que “*disfrutará de las cosas con moderación*” y también para que al momento de devolverlas no lo haga “*empeoradas ni deterioradas por su negligencia*”, se está reconociendo que el usufructuario no puede aprovecharse de los bienes de forma amplísima; al igual que el ya citado artículo 993 del mismo ordenamiento, al indicar que cuando el usufructo incluye bienes que se puedan consumir, los cuales son casi todos, el usufructuario puede usarlos “*según su destino*” y está obligado a entregarlos “*en el estado en que se encuentren*”. Debemos recordar que el usufructuario no es dueño de los bienes, es un

¹⁷⁸ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 91.

administrador de bienes ajenos, y como tal, las facultades que su derecho le otorga deben ser restringidas.

Esta obligación de usar y disfrutar los bienes usufructuados con moderación se ve materializado en las siguientes obligaciones: no puede usar el o los bienes usufructuados de forma distinta a la naturaleza de estos o a la forma en que los usaba y disfrutaba el nudo propietario hasta antes de constituir el usufructo; no puede someterlos a un aprovechamiento intenso, ni aun cuando el propietario estaba acostumbrado; no puede alterar la sustancia de los bienes de acuerdo a su destino, ni aun cuando eso implique un aumento en la producción de frutos; no puede llevar a cabo actos que hagan que los bienes se pierdan, es decir debe conservarlos. La persona que cumpla con las obligaciones antes enunciadas es considerada como un “*buen padre de familia*”, según la expresión sacada del Derecho Romano.

“En el derecho romano se decía “como un buen padre de familia”, entendida esta expresión como un propietario diligente y cuidadoso de sus cosas. Nuestro código dice que deben usarse y disfrutarse con “moderación”, empleándolas según su destino, ya sea conforme a su naturaleza o conforme al destino que el propietario les haya dado y así las haya entregado en usufructo. Por lo tanto, el usufructuario debe abstenerse de darles un uso distinto y abusivo, cambiando su forma y destino hasta hacerlas poco productivas, inservibles o destruyéndolas. ...

... no sólo se debe usar y disfrutar las cosas, sino, además, cuidarlas, custodiarlas para conservarlas en el estado en que las recibió; es decir, mantener el destino que el propietario dio a la cosa o bien antes de celebrar la constitución del usufructo; y evitar su deterioro, disminución de valor o pérdida de ellas.”¹⁷⁹

¹⁷⁹ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 281.

El usufructuario responde de los daños causados en los bienes objeto indirecto del usufructo por su culpa o dolo, de acuerdo con el último párrafo del artículo 993 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

*“**ARTÍCULO 993.** ... pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieses sufrido por dolo o negligencia.”*

El incumplimiento a la obligación de no darle un uso abusivo, que deteriore los bienes usufructuados de una forma fuera de la normal y que ponga en peligro de perder los bienes, trae como consecuencia la pérdida de la posesión y administración de los bienes por parte del usufructuario en beneficio del nudo propietario, de acuerdo con el artículo 1047 del Código Civil en comento.

*“**ARTÍCULO 1047.** El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose, bajo 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 acuerde.”*

2.2.4 Realizar Reparaciones

Relacionada con la obligación de conservar los bienes objeto indirecto del usufructo, se encuentra la obligación de realizar las reparaciones sobre los mismos. La responsabilidad sobre a quién corresponde realizar las reparaciones de los bienes ajenos siempre causa problemas, como en el caso del arrendamiento, donde la ley es más confusa que en el caso del usufructo.

Sin embargo, como apreciaremos más adelante, la ley sólo habla de reparaciones en general, incluyendo en algunos casos la reconstrucción.

Javier Tapia Ramírez, prefiere hablar de reparaciones ordinarias y extraordinarias. Las reparaciones ordinarias son aquellas que sirven para arreglar desperfectos de los bienes derivados por el uso normal y cotidiano de los mismos o aquellos producidos por la negligencia o dolo del usufructuario; mientras que las reparaciones extraordinarias son aquellas que sirven para mantener la existencia del bien y que son de urgencia.

“Reparaciones ordinarias. Son todas aquellas que se requieran para conservar la cosa en buen estado; es decir, las que sean necesarias para reparar los deterioros o desperfectos que se originen por el uso natural de las cosas, o bien, por culpa, negligencia o dolo del usufructuario. ...

... Reparaciones extraordinarias. Son todas aquellas que constituyen un gasto fuera de lo normal, excepcional, principalmente las que requieren la reconstrucción de la cosa en sus partes más importantes; ...”¹⁸⁰

Lo justo es que si los deterioros o menoscabos son causados por el usufructuario, aunque sea por el uso normal y cotidiano de los bienes, este corra con los gastos de las reparaciones; sin embargo la ley distingue si el usufructo se constituyó a título oneroso o a título gratuito.

De acuerdo con el artículo 1017 del Código Civil para la Ciudad de México, si el usufructo fue constituido a título gratuito, el usufructuario deberá realizar a su costa las reparaciones necesarias para mantener el o los bienes dados en usufructo en el estado en que se los entregaron.

*“**ARTÍCULO 1017.** Si el usufructo se ha constituído(sic) 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”*

Lo que no está obligado a realizar son las reparaciones (extraordinarias y reconstrucción) derivadas de la vetustez o de los vicios ocultos de los bienes dados en usufructo, o de deterioros graves, es decir, aquellos que afecten la existencia del bien, que sean anteriores a la constitución del usufructo. Lo anterior con base en el artículo 1018 del mismo ordenamiento legal.

*“**ARTÍCULO 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.”*

¹⁸⁰ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 282.

El artículo 1020 del Código Civil en comento, indica que el nudo propietario tampoco está obligado a realizar las reparaciones derivadas de vetustez o de vicios ocultos, o de deterioros graves; y en dado caso de que las realice, no tiene derecho a reclamar su costo al usufructuario.

“ARTÍCULO 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.”

El hecho de que nadie esté obligado a realizar las reparaciones extraordinarias se debe a que para ambas partes sería injusto hacerlas. Para el usufructuario representaría un gasto más allá de los frutos que producen los bienes y equivaldría a reconstruir o rearmar el bien, y para el caso del nudo propietario, al no tener el disfrute del bien, no está percibiendo nada de él por lo que tampoco sería equitativo que se le obligara a hacerlo.

“Tratándose del usufructo a título gratuito, el usufructuario no debe hacer las reparaciones que provengan de vejez, vicios de construcción o de deterioro grave anterior a la constitución del usufructo; es decir, se trata ya de reparaciones de importancia originadas antes de la constitución del usufructo, que implicarían propiamente la reconstrucción de la cosa. Esta obligación ya no guardaría proporción con los frutos, y en tal virtud no corresponde al usufructuario reparar para reconstruir, reedificar, o subsanar los defectos graves de construcción, pero tampoco se puede imponer al dueño de la cosa por cuanto que ésta permanece improductiva, y en ese caso, queda a voluntad simplemente de uno y otro hacer las reparaciones, sin que exista obligación jurídica.”¹⁸¹

En caso de que el usufructuario desee realizar las reparaciones originadas por vetustez, vicios ocultos o deterioros graves anteriores a la constitución del usufructo, a pesar de no estar obligado a ello y de no tener derecho a reclamar al nudo propietario el costo de estas, debe obtener previamente del nudo propietario el consentimiento para realizarlas; el usufructuario no tiene derecho a reclamar el

¹⁸¹ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 464.

costo de las reparaciones porque sólo él está interesado en que el bien o los bienes estén en las condiciones necesarias para producir la misma cantidad de frutos; por lo que podríamos decir que las cantidades que eroga por dichos conceptos las hace para que los frutos no decrezcan. Lo anterior con fundamento en el artículo 1019 del Código Civil en cito.

“ARTÍCULO 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.”*

En el caso de que el usufructo haya sido constituido a título oneroso, el usufructuario no tiene ninguna obligación respecto de realizar reparaciones de ningún tipo. Todos los gastos derivados de las reparaciones que lleguen a requerir los bienes dados en usufructo deben ser pagados por el nudo propietario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1021 del Código Civil vigente para la Ciudad de México; lo anterior debido a que como recibió una contraprestación por el usufructo, está obligado naturalmente a garantizar el uso y goce de los bienes al usufructuario.

“ARTÍCULO 1021. *Si el usufructo se ha constituído (sic) 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”*

Si a pesar de que el usufructuario no esté obligado a realizar las reparaciones cuando el usufructo se constituyó a título oneroso, las realiza, entonces tiene derecho a que se le pague por parte del nudo propietario o sus causahabientes, los gastos devengados por la realización de las reparaciones; sólo adquiere este derecho si previo a la realización de estas avisa al propietario que él las va a realizar, según lo dispone el artículo 1022 del Código Civil en comentario.

“ARTÍCULO 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.”*

El usufructuario debe hacer saber al nudo propietario de que los bienes dados en usufructo deben ser reparados, ya que si no lo hace, él es responsable de la pérdida

o menoscabo que, por no avisar al nudo propietario o por no hacerlo a tiempo, sufran los bienes, de acuerdo con el artículo 1023 del ordenamiento legal en comento.

“ARTÍCULO 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.”*

Si el usufructo es constituido sobre un inmueble destinado a la producción de frutas y los árboles frutales mueren de vejez, el usufructuario está obligado a replantarlos, pues estos forman parte de la sustancia del bien dado en usufructo al estar unidos al inmueble; lo anterior de acuerdo con lo establecido por en el artículo 1016 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1016. *El usufructuario de árboles frutales está obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente.”*

2.2.5 Responder de las Cargas Ordinarias y Contribuciones

El usufructuario tiene la obligación de soportar, y en su caso, pagar las contribuciones o las cargas ordinarias que pesen y que causen disminución en los frutos, de acuerdo con el artículo 1024 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 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.”*

Por su parte, el nudo propietario debe soportar aquellas contribuciones o cargas que pesen sobre la propiedad o existencia de los bienes mismos, teniendo derecho a los intereses legales que las sumas devengadas por él generen durante todo el tiempo que dure el usufructo, según lo establece el artículo 1025 del ordenamiento legal en comento. Esto es así porque el nudo propietario está evitando que los frutos que el usufructuario percibe disminuyan, pues los bienes materia del usufructo responden por el pago de dichas cargas y contribuciones, y si estas no son pagadas, parte de los bienes deben ser vendidos, lo que trae como consecuencia la disminución de los frutos y un daño para el usufructuario, entendiéndose que los

intereses se pagan con los frutos que podría haber dejado de percibir si no se pagaran dichas contribuciones y cargas.

*“**ARTÍCULO 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 se le abonen los intereses de la suma pagada, por todo el tiempo que el usufructuario continúe gozando de la cosa.”*

Sin embargo, a pesar de lo antes apuntado, el usufructuario puede pagar las cargas extraordinarias que pesen sobre el o los bienes usufructuados o las contribuciones que afecten directamente la integridad de estos; pero no tiene derecho a reclamar intereses, ya que según el ordenamiento civil en cita, estos se compensan con los frutos a que tiene derecho el usufructuario; así lo dispone el artículo 1026 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

*“**ARTÍCULO 1026.** Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho a cobrar intereses, quedando compensados éstos en los frutos que reciba.”*

Lo anterior es completamente lógico y de acuerdo con los principios de justicia más elementales: si el usufructuario detenta el uso y disfrute de uno o más bienes, lo normal y lo justo es que toda carga o contribución que disminuya o pese sobre los frutos sea soportada por él o sea devengada por él; y si el nudo propietario es quien tiene la facultad de disposición del o de los bienes, debe responder por las cargas extraordinarias o contribuciones que pesen sobre la propiedad del o de los bienes en sí mismos. De igual manera, al pagar las contribuciones y cargas el nudo propietario está evitando que el o los bienes se pierdan o perezcan y como consecuencia, evitando que los frutos disminuyan, por lo que también es lógico que tenga derecho a cobrar intereses sobre las sumas devengadas para dicho fin.

“Existe un principio general que divide la responsabilidad del usufructuario y del nudo propietario, según que se trate de gravar los frutos o de afectar la cosa misma: toda disminución en los frutos por cargas ordinarias, deberá ser sufrida y pagada por el usufructuario; toda carga extraordinaria y toda carga

que grave o afecte el bien mismo, deberá ser reportada proporcionalmente cubriendo el propietario el capital y el usufructuario los intereses.”¹⁸²

El ordenamiento legal regula dos casos en específico en que se aplican las reglas anteriormente comentadas. El primero de ellos, y del cual ya también hemos comentado, es el usufructo universal sobre todos los bienes del *de cuius*; en este caso, los artículos 1027 y 1028 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, establecen que el o los usufructuarios, según sea su porcentaje de usufructo de toda la masa hereditaria, deberán pagar la renta vitalicia o los legados de alimentos que el testador estableció precisamente porque lo que gravan estas cargas son los frutos. Los artículos 1031 y 1033 del Código Civil en comento, establecen que si hay deudas hereditarias y el usufructuario las paga, tiene derecho a que se le reembolse su monto, sin derecho a intereses porque los intereses se tienen compensados con los frutos que hubiese dejado de percibir, al final del usufructo, y si las paga el propietario, tendrá derecho a que el usufructuario le pague los intereses que produzcan las sumas que devengó por el pago de las deudas hereditarias durante toda la duración del usufructo, ya que evitó que los frutos disminuyeran haciendo el pago.

El segundo supuesto trata de los bienes hipotecados. Si el o los bienes usufructuados están hipotecados, el usufructuario no tiene obligación de cumplir la obligación garantizada con dicha hipoteca. Así lo establece el artículo 1029 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1029. El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.”

2.2.6 Informar al Nudo Propietario de Perturbaciones en el Bien Usufructuado

Al tener el usufructuario la posesión del o de los bienes dados en usufructo, está más al pendiente de estos que el nudo propietario; es por eso que la ley lo obliga a

¹⁸² DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 464-465.

informar al nudo propietario cualquier perturbación o daño que un tercero realice contra los derechos de este, so pena de responder por el daño que la falta de informarle o la demora en hacerlo le cause al nudo propietario, como si el mismo los hubiera provocado. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1034 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1034. *Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo o 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 hubieran sido ocasionados por su culpa.”*

La perturbación puede ser de hecho o de derecho. Nosotros creemos que si un tercero priva de la posesión de los bienes usufructuados al usufructuario, quien debería ejercer los interdictos posesorios correspondientes es el usufructuario y no el nudo propietario (aunque también puede ejercerlos), pues es el usufructuario quien tiene precisamente el derecho a ejercerlos, de acuerdo con el artículo 989 del Código Civil en cita; además. privarlo de la posesión implica no una perturbación a los derechos del nudo propietario, sino a los derechos del usufructuario, pues es quien la detenta.

“El usufructuario, independientemente del aviso que diere al propietario para que éste ejercite las acciones posesorias, puede también, como poseedor de la cosa, ejercitar o intentar lo interdictos de retener, en el caso de perturbación, o para recuperar, en el caso de despojo si se trata de inmuebles. Sin embargo, no es obligatorio al usufructuario intentar él directamente los interdictos y cumple avisando al dueño para que sea él quien entable las acciones posesorias. Esto cuando la perturbación o despojo se refiere a la cosa misma cuando atacan a la propiedad; pero cuando simplemente se ataca el derecho de usufructo, entonces corresponde al usufructuario ejercitar sus acciones en su calidad de titular de un derecho real, y por consiguiente, como poseedor de ese derecho, sin que pueda el propietario intervenir.”¹⁸³

¹⁸³ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 466.

La ley no indica en qué forma se debe informar al nudo propietario de las perturbaciones que pueda realizar un tercero a su derecho, sin embargo, nosotros creemos que debe ser de forma fehaciente, de forma judicial o extrajudicial, para que dado el supuesto en que el usufructuario necesite acreditar que cumplió en tiempo y forma dicha obligación, no tenga problemas para hacerlo, siempre y cuando la naturaleza de la perturbación lo permite hacer así.

2.2.7 Responder de sus Causahabientes

El usufructuario puede disponer de su derecho real de usufructo; si lo llega a enajenar mediante cualquier acto traslativo de dominio *inter vivos* o a arrendar, dar en comodato o a celebrar contratos de aparcería sobre el bien usufructuado, el usufructuario será responsable por los daños o menoscabos cuyos causahabientes, según sea el caso, provoquen en el o los bienes usufructuados. Así lo establece el artículo 1012 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 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.”

2.2.8 Responder de los Gastos, Costas y Condenas Derivados del Procedimiento

Para el caso de que llegue a haber litigios o procedimientos respecto del usufructo y este se constituyó a título gratuito, el usufructuario está obligado a pagar todos los gastos y costas del juicio o procedimiento, así como las condenas que el juez le imponga en caso ser vencido en juicio. Así lo establece el artículo 1035 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 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.”

La explicación de por qué al usufructuario se le exime de pagar los gastos, costas y condenas de los procesos, aunque sólo le incumban a él por ser sólo el usufructo

materia de la litis, se debe a que el nudo propietario está obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción, si el usufructo se constituyó a título oneroso, garantizando el ejercicio pacífico de su derecho.

Ahora bien, si la materia de la litis no sólo es el usufructo, sino también la nuda propiedad, el pago de los gastos, costas y condenas será dividido de acuerdo con la proporción que guarden la nuda propiedad y el usufructo, siempre y cuando el usufructo sea a título gratuito. Sin embargo, la responsabilidad del usufructuario para este caso tiene un límite: no puede responder más allá del valor de los frutos o productos, en su caso, que produzcan los bienes dados en usufructo. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1036 del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 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.”

No existe ninguna norma que establezca cuánto representa del valor total de un bien la nuda propiedad y cuánto el usufructo; para efectos fiscales, como veremos más adelante, la nuda propiedad y el usufructo representan cada uno el cincuenta por ciento del valor total de un bien, sin embargo, solo es para efectos de calcular el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles; por nuestra parte, creemos que las partes pueden, y deben, pactar el porcentaje que ambos derechos representan en el valor total del bien, sin que dicho valor caiga en la simulación.

La ley tampoco establece formas de delimitar con exactitud el valor límite por el que responde el usufructuario; un bien no siempre genera la misma cantidad de frutos y/o productos, hay muchas variables que pueden aumentar o modificar su producción. Para evitar problemas, nosotros sugerimos en pactar un límite a la responsabilidad que el usufructuario tendrá para el caso en cuestión, a fin de evitar problemas futuros. En todo caso, si no se pactó este límite a la responsabilidad del usufructuario, una mejor manera de determinarlo sería mediante la práctica de un avalúo, practicado a la fecha en que la situación lo requiere saber, a fin de saber el rendimiento del bien.

Con lo anterior, se termina el estudio y análisis de las obligaciones a cargo del usufructuario que se generan o se pueden generar durante la vigencia de este.

2.2.9 Devolver el Bien Objeto Indirecto del Usufructo

El usufructo es lo que en el Derecho Romano se conoce como *iura in re aliena*, derecho sobre bienes ajenos, por lo mismo, y como vimos en páginas más arriba, es un derecho temporal y necesariamente debe extinguirse; sin embargo, su extinción crea obligaciones a cargo del que fue usufructuario para con el propietario o sus causahabientes. La primera de estas obligaciones es la entrega de la posesión del o de los bienes usufructuados. Aunque la ley no lo establece de forma expresa, la fracción II del ya anteriormente citado artículo 1006 del Código Civil en comentario, así como la propia naturaleza del usufructo, indican que la fianza o garantía que el usufructuario debe de dar, aparte de garantizar el buen y adecuado uso y goce de los bienes, también es para asegurar que el usufructuario devolverá el o los bienes objeto indirecto del usufructo al finalizar este.

“ARTÍCULO 1006. *El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado: ...*

... 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, ...”

De igual manera, el artículo 1048 del Código Civil en comentario, indica de forma explícita que al terminar el usufructo, el propietario debe recuperar la propiedad de los bienes que fueron objeto indirecto del usufructo.

“ARTÍCULO 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, ...”*

Lo que debe devolver el usufructuario es el bien o los bienes materia del usufructo en el estado y/o la forma en que le fueron entregados por el nudo propietario o de menos, no desmejorados por culpa o dolo del usufructuario, más las accesiones

que durante la vigencia del usufructo se le hayan añadido; es decir, tal y como se asentó en el inventario que desde un inicio se formuló.

“Terminado el usufructo, notemos la utilidad que tiene el INVENTARIO que se levantó y de acuerdo con el cual se procederá a la entrega de los bienes y a la verificación de su estado.”¹⁸⁴

Si el usufructo comprendiere bienes consumibles en el tiempo, no está obligado a devolverlos en el estado en que se los entregaron porque ya están desgastados por el uso, por lo que, cumple con entregarlos en el estado en que se encuentren al finalizar el usufructo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 993 del Código Civil vigente.

“ARTÍCULO 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 hubiesen sufrido por dolo o negligencia.”*

La obligación de restituir los bienes usufructuados es exigible desde que se actualiza alguna de las causales de terminación del usufructo, por lo que el nudo propietario puede requerir su cumplimiento desde ese mismo instante. Lo recomendable es que las partes fijen que la restitución de los bienes que fueron objeto indirecto del usufructo sea dentro de un plazo razonable, a partir de la actualización de alguna de las causales de terminación, con el fin de evitar que el usufructuario caiga en mora.

Ahora bien, no en todos los casos de extinción de usufructo se da esta obligación. Existen algunas causales en las que es imposible que nazca, por la naturaleza misma de la causa de extinción; por ejemplo, cuando el usufructo se extingue por consolidación, es decir, la confluencia del usufructo y la nuda propiedad en una sola persona y el que fue usufructuario es esa persona, no nace la obligación de regresar la posesión de los bienes, porque el que fue usufructuario ahora tiene la propiedad

¹⁸⁴ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Pág. 581.

plena; lo mismo sucede para el caso de que el o los bienes usufructuados hayan perecido por causa de fuerza mayor o caso fortuito, por obvias razones. Por lo que hace a la muerte del usufructuario como causal de terminación del usufructo, la mayor parte de la doctrina está de acuerdo que en dicho supuesto la obligación de restitución nunca nace; pues al no transmitirse el usufructo a los causahabientes del usufructuario, estos no adquieren ningún derecho, pero tampoco pueden retener los bienes dados en usufructo, pues la ley no los faculta para ello.

“Ahora bien, hay algunos casos de extinción del usufructo en los cuales esta obligación no opera, como sucede por ejemplo en la extinción por muerte del usufructuario, pues el derecho se extingue y no se transmite a sus herederos; estos, al no adquirirlo, no tienen la obligación de restituir derivada de la adquisición del mismo; la entrega no la harán como usufructuarios sino como causahabientes patrimoniales del que lo fue, amén de que carecen de título alguno para conservar.”¹⁸⁵

“La obligación de restituir en algunos casos se presenta y en otros es innecesaria; todo depende de la forma de extinción del usufructo. En los casos en que el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario, propiamente no hay obligación de restituir; como es un derecho que no se transmite por herencia, los herederos no podrán reportar esta obligación y simplemente el nudo propietario toma posesión de la cosa.”¹⁸⁶

Por nuestra parte, si bien creemos que los causahabientes del que fue usufructuario no tienen ninguna obligación debido al usufructo que gozó el *de cuius*, sí creemos que tienen obligación de restituir la posesión de los bienes que fueron objeto indirecto del usufructo al nudo propietario o a sus causahabientes, la cual tiene como fuente la propia ley, pues nadie puede poseer lo que no es de su propiedad o a lo que no tenga derecho a poseer. Además, si el nudo propietario o sus causahabientes piden les sean devueltos dichos bienes, no pueden alegar que el inventario aún no está realizado por el albacea, o que ni siquiera se ha nombrado

¹⁸⁵ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Págs. 432-433.

¹⁸⁶ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Págs. 466-467.

albacea, pues el artículo 1713 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece que podrán extraerse de la masa hereditaria y de la formulación del inventario correspondiente, aquellos bienes cuya propiedad sea ajena y conste en el testamento, en instrumento público o en la contabilidad del de *cujus*, si este fue comerciante.

“ARTÍCULO 1713. *El albacea, antes de formar el inventario, no permitirá la extracción de cosa alguna, si no es que conste la propiedad ajena por el mismo testamento, por instrumento público o por los libros de la casa llevados en debida forma, si el autor de la herencia hubiere sido comerciante.”*

2.2.10 Rendir Cuentas

Como todo administrador de bienes ajenos, el usufructuario debe rendir cuentas del tiempo en que uso y disfruto de los bienes dados en usufructo. Esta obligación, al igual que la anterior, no siempre nace con la terminación del usufructo; sólo hay lugar a la rendición de cuentas cuando entre el usufructuario y el nudo propietario se deben cantidades de dinero derivadas de reparaciones realizadas por el usufructuario, si el usufructo se constituyó a título oneroso, del pago de deudas hereditarias por el usufructuario o si el usufructuario o sus causahabientes, deterioraron o desmejoraron, por su culpa o dolo, los bienes que fueron dados en usufructo.

“La rendición de cuentas estará sujeta a la existencia o no de gastos realizados por reparaciones extraordinarias que el usufructuario haya pagado y el nudo propietario debe rembolsarle, o bien, que éste haya erogado cantidades que estaban a cargo del usufructuario. También procede la rendición de cuentas cuando el usufructuario deba responder de los daños y perjuicios causados durante el usufructo a la cosa por un uso abusivo o inadecuado.”¹⁸⁷

En la rendición de cuentas, tanto usufructuario como nudo propietario o sus causahabientes deben relacionar los gastos efectuados, así como sus respectivos

¹⁸⁷ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 286.

comprobantes de pago, tales como notas de pago, presupuestos o comprobantes fiscales digitalizados por internet (CFDI); además de una evaluación de los daños y deterioros causados por el mal uso o sobreexplotación del o de los bienes que fueron usufructuados.

“La rendición de cuentas comprende una relación de los actos ejecutados, los gastos efectuados y los comprobantes correspondientes.”¹⁸⁸

Con esto damos por terminado el estudio del estatus jurídico del usufructuario.

2.3 Estatus Jurídico del Nudo Propietario

Ya que terminamos de estudiar al principal sujeto del derecho real de usufructo, el usufructuario, vamos a centrarnos en el otro sujeto: el nudo propietario. El análisis de la situación jurídica del nudo propietario es mucho más sencillo que la del usufructuario, ya que muchos de los derechos y obligaciones del segundo son los derechos y obligaciones correlativos del primero.

Antes de entrar al estudio de los derechos y obligaciones del nudo propietario, quisiera dejar en claro que la nuda propiedad es aquella que, como vimos en páginas anteriores, está desprovista de las facultades de uso y goce que forman junto con la facultad de disposición el conjunto de facultades que contiene el derecho real de propiedad; por ello se le conoce como propiedad desnuda. Al desmembrarse estas facultades y pasar a un extraño, distinto del propietario, sólo queda la facultad de disposición, la cual, incluso, queda en cierta manera restringida derivada de la constitución del usufructo.

“El nudo propietario como su denominación lo indica es aquél que ha sido desnudado, desposeído de los atributos de la propiedad que le permiten usar y disfrutar del bien, conservando solo un derecho precario de disposición...”¹⁸⁹

¹⁸⁸ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Pág. 51.

¹⁸⁹ *Ibid.* Pág. 62

“Así, el propietario por el usufructo se desprende del uti y del frui pero conserva el abuti, que le permite disponer de la cosa con sólo las limitaciones que fijadas en general por la ley y particularmente originadas por el usufructo trae aparejadas. ...

... Además, el que transmite la propiedad deberá permitir al usufructuario hacer uso del derecho del tanto que a éste le asiste de acuerdo con la ley.”¹⁹⁰

Al contrario de cuando estudiamos la situación jurídica del usufructuario, empezaremos con las obligaciones a cargo del nudo propietario, para después analizar los derechos de los que es titular.

En primer lugar, el nudo propietario tiene la obligación de transmitir la posesión del o de los bienes objeto indirecto del derecho real de usufructo al usufructuario. Como ya lo habíamos comentado, esta obligación será exigible siempre y cuando el usufructuario haya cumplido previamente con la obligación de garantizar el uso y disfrute moderado, así como la devolución de los bienes no desmejorados por su culpa o dolo al terminar el usufructo, en el caso de que no lo haya eximido de dicha obligación. Al ser una obligación de dar, de acuerdo con la fracción II del artículo 2011 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), si el usufructuario cumple con la obligación de garantizar y el nudo propietario no ha cumplido con la suya de entregar la posesión de los bienes usufructuados, tendrá que hacerlo pasados treinta días después de que el usufructuario lo haya interpelado judicial o extrajudicialmente para que cumpla, de acuerdo con el párrafo primero del artículo 2080 del citado ordenamiento legal.

“ARTÍCULO 2011. *La prestación de cosa puede consistir: ...*

... II. En la entrega temporal del uso y/o goce de cosa cierta; ...”

“ARTÍCULO 2080. *Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después*

¹⁹⁰ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.* Pág. 433.

de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. ...”

La segunda obligación del nudo propietario consiste en no interferir en el uso y disfrute del usufructuario; el nudo propietario debe evitar realizar cualquier acto que impida o estorbe el ejercicio de las facultades contenido del derecho real de usufructo, tales como disminución en la producción de los frutos y/o productos o estorbar el uso del bien.

“Tiene la obligación de abstenerse de efectuar actos que obstaculicen el libre ejercicio del derecho de usufructo; es decir, de no interferir en el derecho de uso y goce del usufructuario, alterando la forma o la sustancia de las cosas dadas en usufructo.”¹⁹¹

El nudo propietario sólo puede interferir con el uso y disfrute de los bienes usufructuados cuando tenga que hacer las reparaciones necesarias para que el o los bienes usufructuados sigan produciendo los frutos y/o productos que venían produciendo desde el inicio del mismo, en caso de que se constituya a título oneroso; o aquellos que eviten que los bienes perezcan, si el usufructo se constituyó a título gratuito.

“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 indemnización por el tiempo que no use la cosa o que permanezca improductiva.”¹⁹²

Dicha excepción tiene razón de ser ya que hacer las reparaciones necesarias para que los bienes sigan produciendo la misma cantidad de frutos y/o productos es otra obligación del nudo propietario en los usufructos constituidos a título oneroso, y si

¹⁹¹ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Pág. 288.

¹⁹² ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 469.

no se le permitiera al nudo propietario realizar dichas reparaciones, no estaría en la posibilidad de cumplir otra de sus obligaciones.

La obligación de no estorbar el uso y disfrute de los bienes usufructuados es la más característica de las obligaciones que a su cargo tiene el nudo propietario, ya que a través de dicha obligación se pone de manifiesto el carácter real del derecho de usufructo, pues el nudo propietario debe tolerar o soportar la injerencia de un extraño, el usufructuario, en bienes de su propiedad.

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

Esta obligación de abstención, es decir de no hacer, es la principal y única constante a cargo del nudo propietario.”¹⁹³

La tercera obligación a cargo del nudo propietario es responder de las cargas ordinarias o contribuciones que pesen sobre la propiedad o sobre los bienes usufructuados en sí, tales como las contribuciones de mejora, o el impuesto predial, de acuerdo con el ya citado artículo 1025 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

Dentro de este mismo tenor de ideas, cuando los bienes usufructuados son todos aquellos que pertenecen a una masa hereditaria, y el usufructuario paga las deudas hereditarias que haya, el nudo propietario tiene la obligación de pagarle al usufructuario, al finalizar el usufructo, las cantidades devengadas para el pago de dichas deudas hereditarias; lo anterior según el ya citado artículo 1031 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México). De igual manera y de acuerdo con el ya citado artículo 1030 del ordenamiento legal en cuestión, si los bienes usufructuados fueron hipotecados y estos son embargados o sacados a remate, el nudo propietario responderá por los frutos y/o productos que deje de producir en

¹⁹³ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 107.

virtud de estas actuaciones judiciales, con la opinión que dicho artículo nos mereció asentar líneas más arriba.

La cuarta obligación del nudo propietario se da en el contexto de que se expropian los bienes usufructuados. De acuerdo con el artículo 1043 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, si los bienes dados en usufructo son expropiados, el nudo propietario está obligado a entregar otros de igual valor y características parecidas a los expropiados o a pagar al usufructuario el interés legal calculado sobre el importe de la indemnización.

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

La presente es una obligación alternativa y está sujeta a las reglas que respecto de dichas obligaciones establece el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por lo que el nudo propietario tiene el derecho de elegir cuál de las dos prestaciones da, salvo que se haya pactado otra cosa, y debe notificarla, ya judicial o extrajudicialmente, al usufructuario para que le surta efectos, de acuerdo con los artículos 1963 y 1964 del ordenamiento legal en comento.

“ARTÍCULO 1963. *En las obligaciones alternativas la elección corresponde al deudor, si no se ha pactado otra cosa.*

ARTÍCULO 1964. *La elección no producirá efecto sino desde que fuere notificada.”*

Hasta aquí las obligaciones que en todo usufructo, ya sea constituido a título gratuito o a título oneroso, tiene a su cargo el nudo propietario. A continuación, estudiaremos las obligaciones que sólo en los usufructos constituidos a título oneroso tiene a su cargo el nudo propietario.

En primer lugar, el nudo propietario tiene la obligación de garantizar el uso y goce del bien de acuerdo con el uso o destino estipulado, o en su caso, al que los bienes tengan según su uso.

“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.”¹⁹⁴

El usufructuario también tiene la obligación de responder por el saneamiento para el caso de evicción y vicios ocultos, de acuerdo con el artículo 2141 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 2142. *En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que a haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa.”*

La razón por la que el nudo propietario debe garantizar el saneamiento para el caso de vicios ocultos es que el nudo propietario recibió una contraprestación proporcional a la producción de frutos y/o productos de sus bienes; por lo que si los bienes usufructuados no rinden el valor de la contraprestación, el nudo propietario debe responder por esa falta de proporción entre los frutos producidos y la contraprestación recibida, ya sea devolviendo la contraprestación más el pago de gastos, o sufriendo una rebaja en la misma, o si el caso lo amerita, el pago de daños y perjuicios causados por los vicios ocultos.

“Esta obligación del propietario se funda en que, percibiendo una determinada cantidad, valor de la transmisión del uso, debe garantizar al usufructuario un goce útil. Si el usufructuario a pesar de la contraprestación que cubre no puede tener un goce útil como consecuencia del vicio o defecto que padezca la cosa, naturalmente que debe ser indemnizado y la cuantía

¹⁹⁴ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 469.

de los daños y perjuicios, estará en relación con el grado de utilidad que hubiera tenido la cosa sin el vicio. También, como conciencia de esto, el propietario deberá responder de los daños que por el mismo vicio se hayan causado, es decir, no sólo de los perjuicios (falta de utilidades o de frutos), sino de todos los daños que por estar viciada la cosa se le hayan causado.”¹⁹⁵

La obligación de responder por el saneamiento para el caso de vicios ocultos dura dependiendo el tipo de bienes que sean materia del usufructo; así, por los bienes muebles, será hasta por seis meses y por los bienes inmuebles, será hasta por un año, de acuerdo con el artículo 2149 del ordenamiento legal en comento.

“ARTÍCULO 2149. *Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2141 al 2148, se extinguen en un plazo de un año tratándose de bienes inmuebles, y de seis meses tratándose de bienes muebles, contados desde la entrega de la cosa enajenada, ...”*

En los usufructos constituidos a título gratuito, el nudo propietario sólo responde del saneamiento para el caso de evicción si expresamente se obligó a ello.

“ARTÍCULO 2351. *El donante sólo es responsable de la evicción de la cosa donada si expresamente se obligó a prestarla.”*

La obligación de garantizar el uso y goce útil y pacífico, y la de garantizar el saneamiento para el caso de evicción y vicios ocultos, no nacen del propio usufructo, sino del contrato que le da origen al usufructo, pues dichas obligaciones son de carácter personal y no real o *propter rem*, como si lo es la obligación de no obstaculizar el uso y goce al usufructuario.

“El nudo propietario está exento de toda obligación PERSONAL: ningún deber lo liga para con el usufructuario: sólo sufre un derecho real sobre su bien. ... Pero para el nudo propietario, el usufructuario es un TERCERO, provisto de un derecho REAL, no es un ACREEDOR...”

¹⁹⁵ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 469.

... Pero cuando hay contrato creador del usufructo, sí nacen obligaciones: el SANEAMIENTO. Nacen en virtud del contrato, no del usufructo. Notemos que el contrato, además de haber creado un DERECHO REAL, crea una obligación.”¹⁹⁶

El nudo propietario está obligado a realizar las reparaciones necesarias para que el o los bienes dados en usufructo sigan produzcan la misma cantidad de frutos y/o productos que al tiempo de constituirse el usufructo venían haciéndolo, de acuerdo con el ya citado artículo 1021 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

*“El objeto del usufructo no es la cosa materia del contrato, sino los frutos que ésta produce, por lo que el precio se fija en atención a los frutos que la misma rinde en el momento en que se celebra el contrato de acuerdo con el estado que guarda en ese momento. Si posteriormente deja de producirlos **por falta de reparaciones**, será por cuenta del propietario repararla a efecto de que no disminuyan estos frutos. Si por el contrario los frutos disminuyen por cualquier otra causa, no habrá responsabilidad del propietario.”¹⁹⁷*

Por último, el nudo propietario está obligado pagar los gastos y costas, así como las condenas de los procesos en los que el usufructo sea objeto de litigio; si el procedimiento versa sobre la nuda propiedad y sobre el usufructo, entonces el nudo propietario sólo deberá pagar los gastos y costas, así como las condenas en proporción a su derecho de propiedad. Lo anterior de acuerdo con los ya citados artículos 1035 y 1036 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

Con esto terminamos el análisis y estudio de las obligaciones a cargo del nudo propietario, para continuar con el estudio de los derechos de los que es titular.

En primer lugar, el nudo propietario tiene la facultad de disposición jurídica del o de los bienes dados en usufructo. Este no es un derecho que obtenga de la constitución

¹⁹⁶ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Pág. 578.

¹⁹⁷ VISOSO del Valle, Francisco José, *Óp. Cit.* Págs. 60-61.

del usufructo en sí, sino más bien del hecho de ser propietario, pero que se reserva. Así, el artículo 1004 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, indica que el nudo propietario puede enajenar su nuda propiedad, obviamente con la carga de que el nuevo adquirente tenga que tolerar el uso y el goce que sobre dichos bienes detenta el usufructuario.

*“**ARTÍCULO 1004.** El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos, con la condición de que se conserve el usufructo.”*

Por lo anterior, el nudo propietario puede transmitir la propiedad de los bienes usufructuados, respetando el derecho del tanto que el usufructuario tiene a su favor. Del mismo modo, el nudo propietario puede constituir derechos reales de garantía sobre dichos bienes como hipoteca y prenda; el artículo 2900 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece la posibilidad de hipotecar la nuda propiedad, así como la posibilidad de abarar las facultades de uso y goce en caso de que estas se consoliden con la nuda propiedad, si así lo convinieron el nudo propietario y el acreedor hipotecario.

*“**ARTÍCULO 2900.** Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado.”*

El nudo propietario sólo tiene la disposición jurídica del bien, pero la disposición física, es decir, la facultad para poder modificar su sustancia o destino o consumirlo hasta que se pierda, la tiene vedada al estar obligado a tolerar el derecho real de usufructo; esto significa que durante todo el tiempo que dure el usufructo sobre sus bienes no podrá cambiar el uso o destino de estos, ni tampoco podrá cambiar su sustancia, y menos aún podrá usarlos hasta que perezcan completamente.

Antes de la entrega material de los bienes, el nudo propietario tiene derecho a que el usufructuario le garantice, a nuestro parecer mediante cualquier clase de garantía, que usará de los bienes usufructuados con moderación y conforme a su uso normal y habitual, que gozará de ellos como lo venía haciendo el nudo propietario y que los devolverá al terminar el usufructo en el estado en que los entregó conforme al inventario realizado a costa del usufructuario, sin deterioro o

menoscabo por culpa o dolo del usufructuario o sus causahabientes. Lo anterior de acuerdo con la ya citada fracción II del artículo 1006 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

Al terminar el usufructo, el nudo propietario tiene derecho a que le sean restituidos los bienes dados en usufructo, con todas sus accesiones y sin el deterioro o menoscabo producido por el usufructuario o sus causahabientes. Este derecho no siempre se da, pues hay algunos casos, como la consolidación de la nuda propiedad y el usufructo en la persona del usufructuario o la pérdida de los bienes por caso fortuito o de fuerza mayor, en los que por obvias razones no nace este derecho.

Para el caso de que exista deterioro o menoscabo en los bienes causados por culpa o dolo del usufructuario, el nudo propietario tendrá derecho a reclamar del usufructuario el pago de los daños y perjuicios causados, haciendo valer la garantía prestada por el usufructuario al inicio del usufructo.

Si el usufructo se constituyó a título oneroso, tendrá derecho al pago de la contraprestación, cualquiera que esta sea, por parte del usufructuario.

De igual forma, el nudo propietario tiene derecho al pago del interés legal de las sumas devengadas por él por concepto de cargas ordinarias o contribuciones necesarias para conservar el bien dado en usufructo; de acuerdo con el ya citado artículo 1025 del ordenamiento legal en comento. Ese mismo derecho tendrá el nudo propietario si paga las deudas hereditarias de una sucesión en la que el *de cuius*, mediante testamento, constituyó usufructo sobre todo o parte de la masa hereditaria; lo anterior en atención a lo dispuesto por el ya antes citado artículo 1033 del ordenamiento legal en cuestión.

Tiene derecho a ser avisado por el usufructuario de cualquier perturbación en su derecho de propiedad, de acuerdo con el artículo 1034 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); así como de cualquier deterioro o menoscabo que necesite ser reparado a su costa, en atención a lo dispuesto por el artículo 1022 del citado ordenamiento legal.

Si el usufructuario hace un mal uso o explota en forma desmedida los bienes objeto indirecto del usufructo, tiene derecho a reclamar vía judicial la restitución de la

posesión material de los bienes; si la autoridad judicial se lo concede, tendrá la administración del usufructo y en r a sus labores tendrá derecho al pago de estos; de acuerdo con el artículo 1047 del Código Civil en comento. El mismo derecho tiene el nudo propietario si el usufructo se constituyó a título oneroso y el usufructuario no otorgó la garantía correspondiente, estando obligado a prestarla; lo anterior de acuerdo con el párrafo primero del artículo 1010 del ordenamiento legal en cito.

De acuerdo con el segundo párrafo del artículo 991 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, el nudo propietario tiene derecho a los frutos naturales e industriales pendientes a la fecha de terminación del usufructo.

Si existen procesos en los que el usufructo y la nuda propiedad son materia de la litis, tanto el nudo propietario, como el usufructuario se benefician de la sentencia favorable, pero no les perjudica la desfavorable, si uno u otro no fueron llamados a juicio. Lo anterior en atención a lo dispuesto por el artículo 1037 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 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.”

Al momento de extinguirse el usufructo, las personas que hayan contratado con el usufructuario en su calidad de tal no tienen ninguna acción contra el nudo propietario derivado de los contratos o actos celebrados con el usufructuario. Lo anterior es lógico atendiendo al principio de relatividad o *res inter alios acta* en el cual, los efectos de los contratos sólo repercuten en la esfera jurídica de los contratantes, y no en la de terceros ajenos al contrato. Sin embargo, este principio tiene en el caso de usufructo, una excepción, la cual consiste en que los únicos que podrán reclamar pago de frutos o productos al nudo propietario, una vez terminado el usufructo, serán los arrendatarios o aparceros que contrataron con el usufructuario y a los cuales se les prometió parte de los frutos o productos pendientes. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1048 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, en correlación con el párrafo cuarto del artículo 991 del mismo ordenamiento legal.

“ARTÍCULO 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 hacerse valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 991.”*

El nudo propietario es el único que tiene derecho al tesoro encontrado en bienes dados en usufructo, con las salvedades que establecen las leyes respecto de los descubridores, con o sin permiso del nudo propietario. Con esto terminamos el estudio y análisis del estatus jurídico del usufructuario y del nudo propietario.

2.4 Formas de Extinción del Usufructo

El usufructo es un derecho real temporal, como lo hemos explicado al momento en que abordamos el estudio de sus características; es por ello que de una u otra forma tiene que terminar su existencia. En el presente apartado estudiaremos cuáles son las causas de extinción del usufructo, analizando sus pormenores y peculiaridades.

El artículo 1038 del Código Civil vigente en la Ciudad de México contiene un listado con las causas de extinción del usufructo.

“ARTÍCULO 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 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.”

Cabe mencionar que todas las causales son independientes la una de la otra, por lo que no podrán darse dos o más de ellas al mismo tiempo. También es importante aclarar que no todas las causales se pueden presentar para extinguir los distintos usufructos que existen en la realidad; así, por ejemplo, si el usufructo no está sujeto a condición resolutoria o si el usufructuario no está obligado a prestar la garantía correspondiente, es imposible que dichas causales extingan el usufructo.

2.4.1 Muerte del Usufructuario

. Por naturaleza, el usufructo es vitalicio, esto quiere decir que si no se pactó que su existencia estuviera sujeta a un término o condición resolutoria, se entiende que dura hasta que el usufructuario muera. Así lo establece el artículo 986 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, ya antes citado por nosotros.

“ARTÍCULO 986. Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.”

Lo que convierte a la muerte del usufructuario como la principal causa de extinción del usufructo.

“La causa principal de la extinción del usufructo es la muerte del usufructuario, puesto que ese derecho es vitalicio.”¹⁹⁸

Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez sostienen que, contrario a lo que piensa la doctrina, el hecho de que el usufructo sea *per natura* vitalicio no es la razón por la que también se le considera un derecho personalísimo, por la

¹⁹⁸ GALINDO Garfias, Ignacio, *Óp. Cit.* Pág. 58.

imposibilidad jurídica de transmitirse *mortis causa*; más bien la razón de la imposibilidad de entrar dentro de la masa hereditaria del *de cuius* se debe a su carácter temporal, en oposición al carácter perpetuo del derecho real de propiedad.

*“Algunos han considerado que el usufructo es personalísimo por esta causa de extinción [la muerte del usufructuario], sin embargo, para nosotros, el hecho de que el usufructo se extinga por la muerte de su titular se debe a la característica temporal del derecho, en oposición a la característica de perpetuidad del derecho de propiedad, del cual toma su origen.”*¹⁹⁹

Es tanta la importancia de esta causa de extinción que pesa más que otras, por ejemplo, la sujeción a un término o condición. Si el usufructo está sujeto a término o condición resolutoria y el usufructuario muere antes de que cualquiera de estos acontecimientos futuros se manifieste, el usufructo se extingue, a pesar de no haber llegado la fecha del término o de no haberse cumplido la condición.

*“La muerte del usufructuario es causa de extinción del derecho independientemente de que éste estuviere sujeto a plazo legal o de facto. Esto significa que el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario no obstante que el plazo previsto en ley o establecido por la voluntad en el título constitutivo no hubiere llegado, razón por la cual, como ya se ha indicado, el usufructo es por esencia temporal, pero por naturaleza vitalicio.”*²⁰⁰

Si el usufructuario es una persona jurídica colectiva, lo máximo que pueden durar los usufructos constituidos a favor de este tipo de personas son veinte años; para el caso de que esta se disuelva y liquide antes de cumplirse dicho plazo, el usufructo se extinguirá porque la disolución de las personas morales se equipara a la muerte de las personas físicas. El artículo 1040 del ordenamiento legal en cita, ya antes citado por nosotros, así lo indica.

¹⁹⁹ DE LA MATA Pizaña, Felipe y GARZÓN Jiménez, Roberto, *Óp. Cit.* Pág. 358.

²⁰⁰ ALESSIO Robles, Miguel, *Óp. Cit.* Pág. 172.

“ARTÍCULO 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.”

La mayor parte de la doctrina cree que en los usufructos plurisubjetivos la muerte de alguno de los usufructuarios, como causa de extinción del usufructo, no opera de la misma manera que en los usufructos monosubjetivo; sin embargo esto no es así, salvo en una excepción. Como habíamos comentado, en los usufructos plurisubjetivos sucesivos, el derecho de usufructo no se transmite de un usufructuario a otro, sino que hay tantos usufructos como usufructuarios existan y cada usufructo está sujeto a un doble término: la extinción del usufructo inmediato anterior según el orden pactado en el título constitutivo y la extinción de los usufructos anteriores al inmediato anterior; por lo que cuando el usufructuario en turno muere su derecho se extingue, creando con su muerte el usufructo del usufructuario que viene después de él.

En el usufructo simultáneo, el único plurisubjetivo a nuestro parecer, la muerte de cada usufructuario no extingue totalmente el usufructo, sólo lo va constriñendo hasta el porcentaje del último usufructuario con vida, a menos que expresamente hayan pactado que los usufructuarios gozan del derecho de acrecer, en cuyo caso la muerte del último usufructuario será la que extinga al usufructo; de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 983 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, ya antes citado por nosotros.

“Cuando se constituyen distintos usufructos porque se designen diversas personas para que sucesivamente entren a gozar de estos derechos, el usufructo se extingue con la muerte de cada usufructuario y continúa en las personas que han sido designadas sucesivamente y en el orden indicado. Aquí no existe excepción al principio establecido, supuesto que en rigor se crean tantos usufructos como personas y sólo se fija la modalidad de que en el orden señalado entrarán a disfrutar, bajo la condición de que muera el

usufructuario anterior, razón por la cual todos los usufructuarios deben existir en el momento de constituirse el usufructo.”²⁰¹

2.4.2 Cumplimiento del Término o Condición Resolutoria

La existencia del usufructo puede estar sujeta a un término resolutorio; llegado el día del término, el usufructo se extingue. El término puede ser establecido por las partes, de forma voluntaria o puede ser establecido por la ley, como en el caso del usufructo constituido a favor de personas jurídicas colectivas o el usufructo constituido por la ley a favor de quienes ejercen la patria potestad sobre ciertos bienes del menor; pues este tipo de usufructos, entre las causas de extinción listadas en el artículo 438 del ordenamiento legal en cuestión, se extingue con la mayoría de edad del menor

El artículo 1041 del Código Civil vigente en la Ciudad de México indica que si el usufructo está sujeto a la cantidad de años que un tercero llegue a cumplir y el tercero muere antes de cumplir dicho número de años, el usufructo no se extingue por la muerte del tercero, sino hasta la fecha en que hubiese cumplido los años pactados de no haber muerto antes.

“ARTÍCULO 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.”

Lo anterior es así porque en realidad el usufructo está sujeto a un término: la fecha en que el tercero cumpla determinada edad. Si bien el usufructo es vitalicio, la vida que dura el usufructo es la del usufructuario, no la de un tercero.

También el usufructo puede estar sujeto a una condición resolutoria, en cuyo caso, cuando el acontecimiento futuro contingente se llegué a cumplir, el usufructo tendrá que extinguirse. En estos casos, como menciona el notario Alejandro Domínguez García Villalobos, debido a los efectos retroactivos de la condición resolutoria, al

²⁰¹ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Págs. 470-471.

momento de extinguirse el usufructo, el usufructuario tendrá que devolver todos los frutos que haya percibido durante el tiempo que fue titular del usufructo.

“En estricto rigor, si A da el usufructo de un bien a B y lo sujeta a una condición resolutoria, si se realiza el acontecimiento en el que la condición consiste, B deberá devolver todos los frutos obtenidos del bien como si el derecho no hubiere existido.”²⁰²

Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 1940 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1940. *La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido.”*

Creemos que la mejor solución para este tipo de problemas es modificar los efectos retroactivos de la condición resolutoria, regulándolos desde el inicio del usufructo o hasta antes de que se presente la condición, para que el usufructuario no tenga la obligación de devolver los frutos que adquirió durante la vigencia del usufructo.

2.4.3 Consolidación

La figura de la consolidación existe cuando los derechos de la nuda propiedad y de usufructo, sobre un mismo bien, pertenecen a una sola persona.

Como habíamos comentado cuando estudiamos las características del usufructo, este necesariamente debe recaer sobre bienes ajenos, por lo que al concentrarse tanto la nuda propiedad como las facultades de uso y disfrute que le fueron desprendidas de un mismo bien en una misma persona, el usufructo y la nuda propiedad se unen *ipso iure*.

Autores como Rafael Rojina Villegas y Antonio de Ibarrola creen que la consolidación sólo tiene lugar cuando la nuda propiedad es adquirida, por cualquier título legal, por el usufructuario y no así cuando el nudo propietario adquiere el usufructo; lo anterior debido a que a su consideración, las únicas formas en que el

²⁰² DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *Óp. Cit.* Pág. 115.

nudo propietario puede adquirir las facultades de uso y disfrute de los bienes que dio en usufructo son mediante la renuncia del usufructo por parte del usufructuario o mediante la adquisición de estas facultades por cualquier otro medio legal.

“Aunque el código indica que por consolidación se extingue el usufructo cuando se reúnen en una misma persona las dos calidades, esta forma sólo se presenta cuando el usufructuario adquiere el dominio, pero no cuando el propietario adquiere el derecho de usufructo. En rigor no existe en este caso consolidación, porque el usufructo se ha extinguido antes de la consolidación por renuncia o enajenación, y como la renuncia o la enajenación son formas de extinción independientes de la consolidación, en este caso el usufructo quedó extinguido antes de consolidarse en la persona del propietario.”²⁰³

“Notemos que, a pesar del lenguaje que constantemente es usado en la práctica forense vulgar, no hay consolidación cuando el nudo propietario adquiere el usufructo: en tal caso o bien, como dice Planiol, se trata de muerte o bien de renuncia al usufructo, cosas distintas de la consolidación.”²⁰⁴

Por nuestra parte, creemos que los autores antes citados tienen parte de razón, ya que la renuncia y la muerte del usufructuario son causas independientes de la consolidación; sin embargo, creemos que la consolidación se puede dar tanto por parte del usufructuario, como del nudo propietario en todos los casos de enajenación.

2.4.4 Renuncia del Usufructo

La renuncia es un acto jurídico, generalmente unilateral, mediante el cual el titular de un derecho patrimonial transmite su derecho dimitiéndolo a favor de otro u otros. Así lo define el doctor Ernesto Gutiérrez y González.

²⁰³ ROJINA Villegas, Rafael, *Óp. Cit.* Pág. 472.

²⁰⁴ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Pág. 580.

“ES EL ACTO JURÍDICO UNILATERAL DE DIMISIÓN O DEJACIÓN VOLUNTARIA DE UN DERECHO DE ÍNDOLE PATRIMONIAL.”²⁰⁵

El usufructuario puede renunciar libremente a su derecho de usufructo sólo a favor del nudo propietario o de los demás usufructuarios o futuros usufructuarios en los usufructos plurisubjetivos simultáneos con derecho a acrecer y en los usufructos sucesivos, respectivamente; puede ser de manera unilateral, a través de una declaración unilateral de la voluntad o de manera bilateral, mediante la celebración de un convenio; si la renuncia es de manera bilateral, puede ser de forma onerosa, o de forma gratuita.

“Es expresa [la renuncia] generalmente la que se efectúa a través de un documento público o privado, y puede ser la renuncia unilateral cuando la hace voluntariamente el usufructuario sin la participación de la voluntad del nudo propietario, inclusive, cuando hay abandono no es necesario documento alguno; o bilateral; en este caso es a través de un contrato, que puede ser oneroso; por ejemplo, venta o permuta, o gratuito; por ejemplo, una donación.”²⁰⁶

La renuncia sólo puede ser expresa, pues de acuerdo con la propia fracción VI del artículo 1038 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, ya antes citado, y por el artículo 7 del mismo ordenamiento legal, toda renuncia debe ser en términos claros y precisos; sin que se tenga duda de la renuncia y del derecho que se renuncia.

“ARTÍCULO 7. *La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede lugar a duda del derecho que se renuncia.”*

La renuncia no puede otorgarse o celebrarse, según sea el caso, en fraude acreedores; esto quiere decir que la renuncia no puede efectuarse si el usufructuario

²⁰⁵ GUTIERREZ y González, Ernesto, *Óp. Cit.* Pág. 518.

²⁰⁶ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Págs. 293-294.

lo hace con la finalidad de caer en insolvencia y no cumplir con las obligaciones contraídas antes de la renuncia, es decir, de mala fe.

“ARTÍCULO 2170. *La nulidad puede tener lugar, tanto en los actos en que el deudor enajena los bienes que efectivamente posee, como en aquellos en que renuncia derechos constituidos a su favor y cuyo goce no fuere exclusivamente personal.”*

Si la renuncia es declarada nula, el usufructo renace.

2.4.5 Pérdida Total del Bien Usufructuado

Al ser el usufructo un derecho real, los bienes objeto indirecto del mismo son vitales para su existencia; cuando estos llegan a perecer, el derecho pierde su objeto indirecto, causando la imposibilidad de ejercer las facultades objeto directo del derecho y por ende su extinción. Para el caso del usufructo es igual: si el bien o los bienes objeto indirecto de este se pierden, el usufructo se extingue.

La pérdida puede ser física o jurídica. El artículo 2021 del Código Civil vigente en la Ciudad de México establece cuándo se entiende que un bien se perdió.

“ARTÍCULO 2021. *La pérdida de la cosa puede verificarse:*

I. Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio;

II. Desapareciendo de modo que no se tenga noticias de ella o que aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar.”

El Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en su artículo 1042, da un ejemplo de pérdida del bien usufructuado al referirse al usufructo constituido sobre superficie. Otro ejemplo lo tenemos en el usufructo especial sobre ganado: si todas las cabezas de ganado mueren, se extingue el usufructo por falta de objeto indirecto.

Algunos autores creen que en la expropiación de los bienes dados en usufructo opera esta causal de extinción, sin embargo, nosotros no creemos que así sea. Simplemente pasan a formar parte de un régimen especial de propiedad en la que su disposición está limitada, pero esto no significa que salgan del comercio, pues

sobre ellos se pueden llevar a cabo otro tipo de actos como concesiones y permisos. Si el expropiar un bien dado en usufructo es hacer que salga del comercio, eso implicaría la extinción del usufructo, cosa que no sucede así, pues según el artículo 1043 del Código Civil vigente en la Ciudad de México el nudo propietario puede dar otros bienes con cualidades similares para reemplazar a los expropiados o pagar el interés legal al usufructuario calculado sobre el monto de la indemnización.

Si los bienes dados en usufructo estaban asegurados y estos se pierden en un siniestro, pueden llegar a darse tres escenarios. Si el nudo propietario contrató el seguro, la relación contractual sólo obliga a él y a la institución de seguros, por lo que la indemnización será pagada a favor del nudo propietario; si el nudo propietario contrato el seguro pero lo hizo para asegurar el daño que tanto él como el usufructuario puedan sufrir derivado de la destrucción del bien, ambos tienen derecho a cobrar la indemnización que la institución de seguros les dé en sus debidas proporciones; pero si el usufructuario es quien contrató el seguro, la institución de seguros pagará primero al usufructuario hasta dejarlo satisfecho en su daño y después pagará al nudo propietario, siempre y cuando le restituya las primas pagadas al usufructuario.

“Hablemos ahora de los seguros existentes sobre la finca:

a) Cuando el usufructuario esté asegurado él mismo, él haya contratado con la empresa aseguradora, ésta le pagará a él; ...

...b) Cuando el propietario ha asegurado la cosa contratando para ambos, el usufructuario tendrá la participación correspondiente en el seguro.

c) Pero si fue el propietario el que aseguró la cosa exclusivamente para sí, él sólo recibe toda la indemnización.”²⁰⁷

El último escenario está regulado en el párrafo segundo del artículo 87 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

“ARTÍCULO 87. ...

²⁰⁷ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Pág. 580.

... Cuando se asegure una cosa ajena por el interés asegurado que en ella se tenga, se considerará que el contrato se celebra también en interés del dueño, pero éste no podrá beneficiarse del seguro sino después de cubierto el interés del contratante y de haberle restituido las primas pagadas.”

Es importante comentar que en usufructos donde existan varios bienes dados en usufructo, estos se extinguirán siempre y cuando todos se hayan perdido; si algunos no se pierden, el usufructo seguirá vigente sobre estos hasta que otra causal de extinción se actualice; como lo menciona el artículo 1043 Código Civil vigente en la Ciudad de México, que regula el usufructo sobre edificios.

“ARTÍCULO 1043. 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.”

O el artículo 1015 del ordenamiento legal en comento, dentro de la regulación del usufructo sobre ganado, que indica que si no perecieron todas y cada una de las cabezas que forman la universalidad de hecho llamado ganado, el usufructo se constriñe a las cabezas restantes.

“ARTÍCULO 1015. Si el rebaño perece en parte, y sin culpa del usufructuario, continúa el usufructo en la parte que queda.”²⁰⁸

Si los bienes que se perdieron o destruyeron son reconstruidos o reparados el usufructo renace. Lo anterior de acuerdo con el artículo 1044 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 1044. Si el edificio es reconstruido por el dueño o por el usufructuario, se estará a lo dispuesto en los artículos 1,019, 1,020, 1,021 y 1,022.”

²⁰⁸ Óp. Cit.

La imposibilidad temporal de usar y disfrutar los bienes usufructuados, no la causa la extinción de este; tampoco dan derecho al usufructuario de pedir indemnización por las pérdidas que estos impedimentos le causen, si son derivados de caso fortuito o fuerza mayor; por lo que el usufructuario responde de dichas pérdidas o baja en la producción de frutos. Así lo establecen los artículos 1045 y 1046 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

*“**ARTÍCULO 1045.** El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho a exigir indemnización del propietario.*

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

2.4.6 Pérdida de la Propiedad por el Nudo Propietario

Esta causa de extinción sólo se da en los casos en que la propiedad del nudo propietario esté en posibilidades de resolverse y no sólo de revocarse, como menciona la fracción VIII del artículo 1038 del Código Civil vigente en la Ciudad de México y bajo ciertas circunstancias.

“Este tipo de extinción se presenta en el caso de que la persona que transmite el usufructo solamente tiene un derecho de propiedad sujeto a revocación o resolución, anulación o rescisión, de tal manera que si a dicha persona le es revocado, resuelto, anulado o rescindido el dominio, se entenderá extinguido el usufructo.”²⁰⁹

Como bien indica el doctrinario Antonio de Ibarrola Aznar, esta causa de extinción del usufructo es un ejemplo del adagio latino que reza de la siguiente manera: *“Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis”*; que traducido a nuestro idioma quiere decir: “Resultado el derecho del que da, queda resultado el derecho del que recibe”²¹⁰.

²⁰⁹ TAPIA Ramírez, Javier, *Óp. Cit.* Págs. 294-295.

²¹⁰ DE IBARROLA, Antonio, *Óp. Cit.* Pág. 580.

Ejemplos de lo anterior tenemos la compraventa sujeta a condición resolutoria, generalmente consistente en el impago del precio o en la compraventa sujeta plazo, en la cual se pacta que dejando de pagar una o más parcialidades del precio, se rescinda la compraventa por falta de pago, Para que la extinción del usufructo pueda operar en estos casos, es necesario que se exprese en la escritura de compraventa, para el caso de bienes inmuebles, dicha modalidad de compraventa y que se en el folio real del inmueble en cuestión en el Registro Público de la Propiedad que corresponda; si los bienes son muebles que se puedan identificar respecto de otros de su misma especie y el comprador es una persona jurídica colectiva, la compraventa se inscribirá en el folio mercantil o de persona moral, según el caso. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1950 y las fracciones I y II del artículo 2310, ambos del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

*“**ARTÍCULO 1950.** La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.”*

*“**ARTÍCULO 2310.** La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:*

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata o de cualquier derecho real, inclusive de garantía, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público;

II. Si se trata de bienes muebles que sea susceptibles de identificarse de manera indubitable, y el comprador fuere una persona moral, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla la fracción anterior, que surtirá efectos contra terceros si se inscribió en el Registro Público en el folio de dicha persona moral.”

Un ejemplo de propiedad revocable la podemos encontrar en la donación. Las donaciones se pueden revocar siempre y cuando no sean irrevocables y exista una causa; las causas que regula el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) son dos: la superveniencia de hijos y la ingratitud, ya sea por cometer un delito contra el donador o su familia o por negarse a socorrerlo si cayó en la pobreza. La acción de revocación prescribe y el tiempo para hacerlo es de cinco años para la primera causal y de un año para la segunda, de acuerdo con los párrafos segundo y tercero del artículo 2359 y con el artículo 2372, ambos del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

Siendo la donación revocable, en virtud de lo escrito en el párrafo anterior, el gravamen o derecho real sobrevive a la revocación, sin embargo, el donante tiene derecho de exigir del donatario que extinga el gravamen o derecho real en virtud de la revocación. Así lo establece el artículo 2363 del ordenamiento legal en cita.

“ARTÍCULO 2363. *Si el donatario hubiere hipotecado los bienes donados, subsistirá la hipoteca; pero tendrá derecho el donante de exigir que aquél la redima. Esto mismo tendrá lugar tratándose de usufructo o servidumbre impuestos por el donatario.”*

Igualmente la propiedad puede perderse por padecer su título legal de nulidad absoluta, pues entre las consecuencias de declarar un acto nulo está la de destruir retroactivamente los efectos jurídicos que produjo hasta antes de su declaración, como lo menciona el artículo 2242 del ordenamiento legal en cuestión.

“ARTÍCULO 2242. *Todos los derechos reales y personales transmitidos a terceros sobre un inmueble, por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y puede ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.”*

Como bien menciona el artículo antes citado, si el usufructuario es un tercer adquirente de buena fe, los efectos de la resolución, rescisión, anulación o revocación de la propiedad no le afectan, por lo que no se extingue del usufructo.

Será considerado de buena fe cuando no sepa o no tenga la obligación de saber la calidad del título del nudo propietario; si sabía que la donación era revocable, que aún no pagaba el precio de la compraventa o que el título mediante el cual adquirió la propiedad el nudo propietario está viciado de nulidad absoluta, no será considerado adquirente de buena y el usufructo se extinguirá o podrá extinguirse si el acto se revoca, rescinde o es declarado nulo absoluto.

2.4.7 Falta de Uso

La fracción V del artículo 1038 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) citado al inicio de este capítulo, indica que por prescripción se extingue el usufructo. Esta fracción tiene dos errores.

En primer lugar, el nombre de la figura jurídica mediante la cual se extingue el derecho real de usufructo no es prescripción, es abandono; básicamente se traduce en una “renuncia” tácita del derecho de usufructo. La prescripción no extingue derechos reales; de acuerdo con su definición legal, hace adquirir derechos o libera de pago obligaciones personales por el paso del tiempo, de acuerdo con el artículo 1135 del ordenamiento legal en comento.

*“**ARTÍCULO 1135.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo condiciones establecidas por la ley.”*

Y en segundo lugar, no existe ningún artículo en el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) que establezca reglas especiales respecto a los derechos reales.

“La fracción quinta está referida a la extinción del derecho por falta de uso. Desde luego el concepto prescripción es equivocado, según ya se ha estudiado, puesto que en el caso de las relaciones absolutas, no existe obligación que sea susceptible de quedar liberada. A esto debe añadirse que la ley prevé un caso de extinción y la prescripción no extingue la relación jurídica. Adicionalmente debe señalarse que no existe en el Código Civil

disposición alguna que se refiera a la caducidad, no por su puesto, a la prescripción de los derechos reales.”²¹¹

Lo que la mayor parte de la doctrina opina, casi por unanimidad, es que se deben aplicar los artículos 829 y 1159 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) por analogía, para darle solución a esta situación legal sin regulación.

Así, el artículo 829 establece que la posesión de los derechos (no especifica si reales o personales) se pierde por la imposibilidad de ejercerlos o por no ejercerlos durante el plazo que para su prescripción establece la ley.

“ARTÍCULO 829. *Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercítalos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.”*

Como la ley no establece un plazo en específico para la prescripción de los derechos reales, ni hay ningún artículo en específico respecto del no uso o abandono de estos, se utiliza el plazo general para la prescripción que establece el artículo 1159 del ordenamiento legal en cuestión.

“ARTÍCULO 1159. *Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”*

Aplicando por analogía los artículos anteriormente citados, el usufructo se extingue si después del plazo de diez años, contados desde que entró en ejercicio de las facultades objeto directo del mismo, no ejerció el derecho real de usufructo constituido a su favor, pues se entiende que lo abandona y no quiere el derecho.

A esta causal de extinción le son aplicables las reglas sobre suspensión e interrupción de la prescripción, por lo que el usufructo que detentan los que ejercen la patria potestad sobre ciertos bienes del menor no puede ser extinguido por abandono, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 1167 del ordenamiento legal en comento.

²¹¹ ALESSIO Robles, Miguel, *Óp. Cit.* Pág. 173.

“ARTÍCULO 1167. *La prescripción no puede comenzar ni correr:*

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

2.4.8 Falta de Garantía

De acuerdo con la última fracción del artículo 1038 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el usufructo se extingue si el usufructuario, estando obligado a otorgar la garantía que establece la fracción II del artículo 1006 del mismo Código Civil, no la otorga. Por lo que si el usufructuario no tiene esa obligación a su cargo, el usufructo en cuestión no podrá extinguirse por la causal de extinción en estudio.

Los casos en que el usufructuario no está obligado a dar la correspondiente garantía para devolver los bienes dados en usufructo a la terminación de este, así como a usarlos y disfrutarlos con moderación y para lo que fueron hechos, fueron materia de estudio y análisis en páginas anteriores, por lo que no las volveremos a analizar en esta parte del trabajo.

Los efectos de la extinción del usufructo también fueron analizados al tratar las obligaciones que nacen al momento de actualizarse alguna de las causales estudiadas en este capítulo, por lo que tampoco las abordaremos aquí.

Capítulo Tercero. Consideraciones Fiscales sobre el Usufructo

El usufructo, al ser un derecho de carácter patrimonial, no escapa de la mira del legislador al momento de establecer qué contribuciones forman parte del gasto público. Las implicaciones patrimoniales que su constitución y transmisión generan son el objeto de varios impuestos, tanto a nivel federal como local; es por ello que en este capítulo estudiaremos los efectos e implicaciones que el usufructo tiene en materia fiscal.

Tres son los impuestos que gravan al usufructo: el impuesto sobre la renta, el impuesto al valor agregado y el que para mí es el más importante por la frecuencia con la que se presenta en la vida práctica, el impuesto sobre adquisición de inmuebles.

3.1 Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

El impuesto sobre adquisición de inmuebles es un impuesto de carácter local, lo que significa que en cada entidad federativa varía su regulación, así como la denominación, su objeto (qué se entiende por adquisición para efectos fiscales), su exigibilidad, así como su cálculo, pero en esencia es lo mismo; por lo que hace a este trabajo nosotros estudiaremos la regulación que de él hace el Código Fiscal de la Ciudad de México.

El artículo 112 del Código Fiscal de la Ciudad de México establece cuáles son los sujetos de este impuesto: las personas jurídicas físicas o colectivas que adquieran la propiedad de inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, así como de otros derechos relacionados con los inmuebles, entre ellos, el usufructo.

“ARTÍCULO 112. Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en la Ciudad de México, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.”

El artículo 115 del ordenamiento legal en comento da una lista de los actos que para efectos del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles se entienden por adquisición; en la fracción VII de dicho artículo se entiende como adquisición, únicamente para efectos fiscales del impuesto en cuestión, la transmisión de usufructo, la transmisión de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, siempre y cuando la causa de extinción no haya sido la muerte del usufructuario.

“ARTÍCULO 115. Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de: ...

... VII. Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio; ...”

A primera vista podría parecer que la constitución de usufructo no está gravada, sin embargo, en la práctica siempre que se constituye usufructo sobre bienes inmuebles se calcula y se entera a la Tesorería de la Ciudad de México el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. Si el usufructo se constituyó por retención, es decir, que el nudo propietario enajenó la nuda propiedad y se reservó el usufructo de uno o más inmuebles, a pesar de que el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles se causa, no nace por la constitución del usufructo propiamente, sino por la transmisión de la nuda propiedad. En este caso el que adquiere la nuda propiedad será quien pague el impuesto

“No todas las constituciones de usufructo lo generan. Tal es el caso del nacimiento de este por retención, en el que el ISAI se origina por la transmisión de la nuda propiedad, no por el usufructo.”²¹²

Para el caso de que dos personas distintas adquieran una la nuda propiedad y la otra el usufructo vitalicio, cada acto traslativo causa su respectivo Impuesto Sobre

²¹² ADAME López, Ángel Gilberto, *El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles Antecedentes Históricos. Timbre. Herencias y Legados. Donaciones. Tablas de Cálculo*, 3° ed. México, Editorial Porrúa, 2019. Pág. 70.

Adquisición de Inmuebles; así, el que adquiere la nuda propiedad lo paga por dicha adquisición y el que adquiere el usufructo paga el impuesto por su respectiva adquisición.

En los usufructos plurisubjetivos simultáneos con derecho de acrecer, el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles se causa sólo una vez al momento de constituirse; no creemos que por cada aumento en la parte alícuota de los demás cusufructuarios se pague ya que propiamente no hay transmisión del usufructo, sino más bien el aumento en un derecho previamente adquirido derivado, generalmente, de la muerte de un cotitular, cuya adquisición ya fue gravada y pagado en su momento el impuesto que la gravó. Cada cusufructuario debe pagar el impuesto conforme al porcentaje de su parte alícuota en el usufructo

Por lo que hace a los usufructos sucesivos creemos que en ese caso se causa cada vez que los usufructos se vayan creando. Para nosotros, en los usufructos sucesivos no existe un solo usufructo el cual se va transmitiendo conforme lo vayan renunciando o muriendo sus titulares, sino que con la muerte o renuncia de cada usufructuario este se extingue e inmediatamente se crea un nuevo usufructo, cuyo titular es otra persona diferente al anterior, derivado de la condición suspensiva a la que está sujeto. Por lo que, con la constitución de cada usufructo, se debe pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles a cargo de cada usufructuario.

Por lo que hace a la extinción del usufructo, si este se extingue por cualquier causa que no sea la muerte del usufructuario, tendrá que pagarse el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, no importa si el usufructo era vitalicio o no. Esto quiere decir que la extinción del usufructo por muerte del usufructuario no está gravada por el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles; en dicho supuesto el impuesto en comento no se causa.

La última parte del primer párrafo del artículo 117 del Código Fiscal de la Ciudad de México establece que, en los casos de causarse el impuesto por la constitución, transmisión o extinción del usufructo el valor que la nuda propiedad y el usufructo representan del inmueble, únicamente para efectos fiscales, será de cincuenta por ciento cada uno.

“ARTÍCULO 117. Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios del adquirente, o que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.”

El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles por la constitución y transmisión del usufructo es exigible desde que jurídicamente nace el usufructo o entra dentro del patrimonio del adquirente. Para el caso de extinción del usufructo, es exigible desde que se actualiza la causal que le dio fin; v.gr. si la causal fue la renuncia del usufructo por parte del usufructuario o la consolidación por enajenación ya sea del usufructo o de la nuda propiedad, desde que dichos actos jurídicos surten efectos, que generalmente es a partir de su celebración. Así lo establece la fracción I del artículo 120 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

“ARTÍCULO 120. El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración, a través de la forma oficial autorizada, que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se realicen cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de cualquier usufructo, que se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio, cuando se extinga por cualquier causa distinta de la muerte del usufructuario; ...”

El plazo de quince días hábiles que menciona el artículo en cita es el tiempo que se tiene para hacer el cálculo del impuesto, presentar la declaración correspondiente y enterar el impuesto a la Tesorería de la Ciudad de México.

La manera en que este impuesto se calcula es mediante una tabla que se encuentra en el artículo 113 del Código Fiscal en comento. Para el caso del usufructo y en

general de cualquier deducción, primero se calcula el impuesto sobre el cien por ciento del valor del inmueble; una vez obtenido dicho resultado se le aplica la reducción correspondiente o en el caso del usufructo se paga sólo el cincuenta por ciento de dicha cantidad en razón del artículo 117 ya antes citado.

Como habíamos comentado, la forma que debe revestir la constitución, transmisión y algunas causales de extinción del derecho real de usufructo sobre inmuebles es, casi en la mayoría de los casos por no decir que en todos, en escritura pública. Por lo que de acuerdo con el párrafo primero del artículo 121 del Código Fiscal de la Ciudad de México, es el notario que otorgó la escritura correspondiente quien debe calcular, presentar la declaración y hacer el entero del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde el otorgamiento de la escritura.

*“**ARTÍCULO 121.** En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán, liquidarán y enterarán el impuesto bajo su responsabilidad a través del sistema electrónico que establezca la Secretaría, y presentarán la declaración correspondiente por el mismo medio, o en las oficinas autorizadas para tal efecto, dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se formalice en escritura pública la adquisición de que se trate.”*

De acuerdo con el artículo 116 del ordenamiento legal en comento, el valor que hay que tomar en cuenta para el cálculo del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles es el que resulte más alto de entre el valor catastral, el valor comercial que arroje el avalúo practicado por las personas autorizadas para ello, según el artículo 22 del mismo Código Fiscal y el valor operación que pacten las partes. He aquí la necesidad de siempre pedir la realización de un avalúo para cuando se constituya, transmita o extinga un usufructo sobre inmuebles, por las personas autorizadas para realizarlos con el fin de determinar el valor comercial del bien y poder así calcular el impuesto.

*“**ARTÍCULO 116.** El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este Código, será el que resulte más alto entre:*

I. El valor de adquisición;

II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, o

III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.”

3.2 Impuesto Sobre la Renta

El Impuesto Sobre la Renta tiene por objeto los ingresos gravables menos deducciones, es decir, la ganancia. Para el caso del usufructo y los actos jurídicos relacionados con él, la ley no es muy clara y da lugar a dudas si está gravado o no con dicho impuesto. El primer párrafo del artículo 119 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que se entenderá que hay enajenación de bienes cuando el Código Fiscal de la Federación así lo establece.

“Artículo 119. Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.”

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación da un listado de cuándo se entiende para efectos fiscales que existe enajenación de bienes.

“Artículo 14. Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado

II. Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.

III. La aportación a una sociedad o asociación.

IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

a) En el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b) *En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho. Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.*

VI. *La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:*

a) *En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.*

b) *En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor. Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.*

VII. *La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.*

VIII. *La transmisión de derechos de crédito relacionados a proveeduría de bienes, de servicios o de ambos a través de un contrato de factoraje financiero en el momento de la celebración de dicho contrato, excepto cuando se transmitan a través de factoraje con mandato de cobranza o con cobranza*

delegada así como en el caso de transmisión de derechos de crédito a cargo de personas físicas, en los que se considerará que existe enajenación hasta el momento en que se cobre los créditos correspondientes.

***IX.** La que se realice mediante fusión o escisión de sociedades, excepto en los supuestos a que se refiere el artículo 14-B de este Código.”*

Como se podrá apreciar, a diferencia del Código Fiscal de la Ciudad de México, el Código Fiscal de la Federación no tiene dentro de su listado la constitución o transmisión del usufructo.

Tomando en cuenta el principio de estricta aplicación de las leyes fiscales, consagrado en el párrafo primero del artículo 5 del Código Fiscal de la Federación, las leyes que impongan contribuciones a los particulares no podrán interpretarse analógicamente, se aplicarán tal y como están redactadas en las leyes correspondiente, sobre todo aquellas que se refieren a sujeto, objeto, base, tasa o tarifa de las contribuciones.

*“**Artículo 5o.** Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.”*

Por lo que, por lo menos la constitución de usufructo a través de contrato no está gravada por los ingresos por enajenación del Impuesto Sobre la Renta.

Ahora bien, la fracción I del artículo 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que el otorgamiento temporal del uso o goce de inmuebles también está gravado por dicho impuesto, lo que encuadra perfectamente con la constitución de usufructo.

*“**Artículo 114.** Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:*

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. ...”

A nuestro criterio y aplicando el principio de aplicación exacta de las leyes fiscales y lo dispuesto por los artículos 119 y 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 14 del Código Fiscal de la Federación, creemos que sólo la constitución onerosa de usufructo a través de actos *inter vivos* como la compraventa y la permuta, etcétera está gravada por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por encuadrar perfectamente con lo dispuesto por la fracción I del artículo 114 de la ley en comento, por lo que su cálculo, deducciones, forma y tiempo de enterarlo se regirán por las reglas establecidas en el Capítulo Tercero del Título Cuarto de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por lo que hace a la constitución por aportación a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso; la transmisión onerosa del usufructo, ya sea que tenga como fin la extinción del usufructo o no y la transmisión de la nuda propiedad, ya sea al usufructuario o no, también están gravadas por el Impuesto Sobre la Renta, sólo que las reglas aplicables a su cálculo, deducciones, forma y tiempo de enterarlo son las que dispone la Sección Primera del Capítulo Cuarto del Título Cuarto de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Lo anterior debido a que los supuestos mencionados encuadran perfectamente por lo establecido en varias de las fracciones del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación y por ende se encuentran en el supuesto del primer párrafo del artículo 119 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Los únicos casos en que ni la constitución ni la transmisión del usufructo está gravada por el Impuesto Sobre la Renta, es decir, que no se causa dicho impuesto, es cuando el usufructo fue constituido por testamento, ya sea por legado o herencia en los casos antes estudiados por nosotros, por causa de muerte, para el caso de los usufructos creados por imperio de ley o cuando la transmisión del usufructo es por donación o renuncia gratuita. Lo anterior de acuerdo con las fracciones XXII y XXIII del artículo 93 y con el último párrafo del artículo 119, ambos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Artículo 93. No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: ...

... XXII. Los que se reciban por herencia o legado.

a) Entre cónyuges o los que perciban los descendientes de sus ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.

b) Los que perciban los ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes recibidos no se enajenen o se donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado.

c) Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este Título. ...”

“Artículo 119. ...

... No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8 de esta Ley.”

Para el caso del usufructo constituido o transmitido por donación, esta operación podrá estar gravada por el impuesto sobre la renta, de acuerdo con la fracción I del artículo 130 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual prevé se graven los ingresos por adquisición de bienes.

“Artículo 130. Se consideran ingresos por adquisición de bienes:

I. La donación. ...”

Para que la celebración de este tipo de actos jurídicos sea gravada por el Impuesto Sobre la Renta por adquisición de bienes, es requisito *sine qua non* que, que entre el valor que arroje el avalúo comercial y el valor pactado por las partes para el acto en cuestión, exista una diferencia de más del diez por ciento del valor; si no existe

dicha diferencia, la donación o renuncia gratuita del usufructo no causa el Impuesto Sobre la Renta por adquisición de bienes. El primer párrafo del artículo 217 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta así lo indica. El cálculo para el pago de este impuesto es muy sencillo: a la diferencia que exista entre el valor pactado por las partes y el valor comercial que arroje el avalúo, menos las deducciones autorizadas que enumera el artículo 131 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se le aplicará una tasa del veinte por ciento.

*“**Artículo 217.** En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas o morales a que se refiere el Título III de la Ley, a excepción de las que señala el artículo 86, párrafos cuarto, quinto y sexto de la Ley, en los que el valor del avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que consta la enajenación, calcularán en términos del artículo 132 de la Ley, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.”*

Si la donación del usufructo o su renuncia gratuita consta en escritura pública, el notario que la autorizó deberá calcular y enterar el Impuesto Sobre la Renta por adquisición de bienes a través de declaración, dentro de los quince días hábiles contados a partir de que la escritura haya sido otorgada. Lo anterior de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 132 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

*“**Artículo 132.** ...*

... En operaciones consignadas en escritura pública en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante la citada declaración en las oficinas autorizadas y

deberán expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.”

Cuando se cause el Impuesto Sobre la Renta por los ingresos que se obtengan por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles por la constitución onerosa del usufructo a través de compraventa o permuta, los contribuyentes calcularán el impuesto correspondiente restando a la contraprestación las deducciones autorizadas que las fracciones del artículo 115 de la Ley Sobre el Impuesto Sobre la Renta enumera u optar por la aplicación de la deducción ciega del treinta y cinco por ciento de la contraprestación a que se refiere el párrafo segundo del artículo en cuestión; al resultado de esta resta se le aplicará la tabla contenida en el Anexo -8 de la Resolución Miscelánea Fiscal que se publica cada año, restando al resultado el límite inferior que le corresponda según la fila de la tabla en que se ubique; al excedente, se le aplicará el porcentaje que le corresponda según su fila y al resultado se le sumará la cuota fija que le corresponda conforme a su fila. Lo anterior de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 116 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Artículo 116. ...

... El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 106 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre, por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 115 de la misma, correspondientes al mismo periodo.”

El primer párrafo del artículo antes citado establece que el impuesto deberá pagarse a más tardar el día diecisiete del mes inmediato siguiente a aquel en que reciba el ingreso consistente en la contraprestación.

“Artículo 116. *Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuarán los pagos provisionales mensuales o trimestrales, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas.”*

Si el usufructuario es una persona moral, el nudo propietario persona física no calcula ni entera el impuesto sobre la renta por la constitución del usufructo, sino que lo deberá retener y pagar el usufructuario persona moral; el usufructuario retendrá el diez por ciento de la contraprestación en calidad de pago provisional del impuesto, sin aplicar deducción alguna; el usufructuario persona moral también deberá entregar la constancia de retención y el CFDI correspondiente al nudo propietario, lo anterior para que acredite que ya se hizo el pago correspondiente del Impuesto Sobre la Renta por los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. De acuerdo con el quinto párrafo del artículo 116 de la ley en comento.

“Artículo 116. ...

... Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes comprobante fiscal en el que conste el monto del impuesto retenido; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.”

Cabe señalar que la ley sólo prevé la forma y tiempo de pago para el caso de que los ingresos sean obtenidos por contratos de arrendamiento y no por cualquier otra forma de otorgar el uso o goce de bienes inmuebles; por lo que a pesar de que la ley establezca que tendrán que presentarse declaraciones y pagos mensuales o trimestrales, según sea el caso, si en el usufructo se pactó que la contraprestación se devengara en un solo pago, sólo se presentará un solo pago y una declaración. Pensamos que deberían crearse las normas jurídicas adecuadas para el caso de la constitución de usufructo.

Por lo que respecta a los casos de constitución de usufructo por aportación a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso y a las transmisiones de este mediante actos jurídicos onerosos, ya sea que tengan la finalidad o no de extinguir

el usufructo, para calcular el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes se toma en cuenta el monto de la contraprestación, como indica el párrafo tercero del artículo 119 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Artículo 119. ...

... Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.”

A la contraprestación se le podrán restar las deducciones autorizadas y actualizadas que enumera el artículo 121 de la ley en comento.

“Artículo 121. *Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:*

I. *El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.*

II. *El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley.*

III. *Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.*

IV. *Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.*

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el

procedimiento señalado en el artículo 120 de esta Ley, se calculará el impuesto.”

De todas las deducciones antes mencionadas, la más importante es el costo comprobado de adquisición actualizado. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 123 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el costo comprado de adquisición será la contraprestación pagada por el nudo propietario o usufructuario cuando se constituyó el usufructo o cuando se adquirió el bien sobre el que se va a constituir el usufructo.

“Artículo 123. *El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se hubiese adquirido a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 124 de esta Ley.”*

Para el caso de que al adquirirse el bien a dar en usufructo o de constituir el usufructo, se hayan adquirido o constituido por donación o causa de muerte, se tomará como costo de adquisición el valor de la contraprestación que haya pagado el anterior dueño, para el caso de constitución de usufructo por aportación a una persona moral o fideicomiso, o el que pagó el nudo propietario al adquirir el bien dado en usufructo, para el caso de transmisión del usufructo; la fecha de adquisición será de estos últimos actos. Así lo establece el párrafo cuarto del artículo 124 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Artículo 124. ...

... Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considerará como costo de adquisición o como costo promedio por acción, según corresponda, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos. Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado el impuesto sobre la renta, se considerará como costo de adquisición o como costo promedio por acción,

según corresponda, el valor de avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquélla en que se pagó el impuesto mencionado.”

El costo comprado de adquisición se puede actualizar de dos maneras: la primera es usando las tablas de ajuste que se publican o dividiendo el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en se adquirió el bien inmueble dado en usufructo al índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior de aquel en que se va a aportar o transmitir el usufructo; si aún no está publicado, el último publicado, de acuerdo con lo dispuesto por los párrafos primero y segundo del artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación. El contribuyente puede optar por el factor más alto, pues la deducción será mayor.

A diferencia del Código Fiscal de la Ciudad de México, ni la Ley del Impuesto Sobre la Renta ni el Código Fiscal de la Federación establecen un valor o un porcentaje para el usufructo. Esto ocasiona problemas al momento de deducir el costo comprobado de adquisición del inmueble sobre el que se va a constituir usufructo aportándolo a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso de la contraprestación, ya que lo que se transmite es el uso y goce del inmueble, no la propiedad plena, por lo que es un equívoco deducir todo el costo comprobado de adquisición a la contraprestación que se pagó sólo por el uso y goce del bien, no por la propiedad plena del mismo; si así se hace, incluso se podría cometer el delito de defraudación fiscal.

“El impuesto [impuesto sobre la renta] se causa por la ganancia fiscal que obtienen producto de la enajenación, la que se determina deduciendo a la contraprestación pactada el costo fiscal ajustado [costo comprobado de adquisición].

*Y es precisamente en este punto en donde se presenta la complicación, ya que **la Ley no establece forma para determinar el valor del usufructo cuando se desmiembra de la propiedad.** Por lo tanto, cuando determinamos el costo fiscal ajustado del pero sólo enajenamos parcialmente el mismo en el sentido jurídico no físico, **no existen disposiciones que indiquen la porción que deberá aplicarse al usufructo. ...***

... Actualmente el artículo 117 del Código Fiscal para la Ciudad de México establece que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble, y trasladado el caso en estudio implicaría un costo de adquisición y por lo tanto una deducción del 50% en la enajenación de cualquiera de ellos. **Considero que por ser ley fiscal puede aplicarse por analogía el mismo criterio**, sin embargo habrá quienes difieran de esta posición, alegando la aplicación local de la norma, cuando el impuesto sobre la renta es de aplicación federal.”²¹³

Por nuestra parte, estamos completamente de acuerdo con el punto de vista del notario Francisco José Visoso del Valle, por lo menos hasta que se cree una nueva norma jurídica a nivel federal que pueda aplicarse a la situación en concreto.

Por lo que hace a la transmisión del usufructo no hay problema con el costo comprobado de adquisición, ya que lo que se pagó por el usufructo al momento de constituirse o de adquirirse es el valor del usufructo, no de la propiedad plena.

Una vez restadas las deducciones actualizadas a la contraprestación, si el resultado es negativo significa que hubo pérdidas por parte del nudo propietario o usufructuario, según sea el caso, por lo que al no haber ganancia gravable, no se causa el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes. Si el resultado es positivo, significa que hay ganancia y por ende se causa el impuesto; al resultado se le llama ganancia gravable. La ganancia gravable se dividirá por el número de años transcurridos desde la adquisición del bien a dar en usufructo mediante aportación a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso o desde que se constituyó o adquirió el usufructo a transmitir, sin que dicha cantidad sea mayor a veinte años, si rebasa esa cantidad, se dividirá por veinte años, no más, como lo establece el párrafo primero del artículo 126 de la ley en comento.

“Artículo 126. Artículo 126. Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada

²¹³ VISOSO del Valle, Francisco José, *Usufructo, Uso y Habitación*, Óp. Cit. Págs. 80-82.

operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.”

Como lo indica el párrafo segundo del artículo antes citado, al resultado se le aplica la tabla establecida en el artículo 96 de la ley en comento, sin embargo, esta tabla se actualiza cada año y se publica en el Anexo-8 de la Resolución Miscelánea Fiscal.

“Artículo 126. ...

... La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 96 de esta Ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. Las autoridades fiscales mensualmente realizarán las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.”

El resultado se ubica en la fila correspondiente, se le resta el límite inferior, se le multiplica por el porcentaje que le corresponde según su fila y se le suma la cuota fija correspondiente, el resultado se multiplica por el número de años transcurridos desde la adquisición del bien a dar en usufructo a través de aportación a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso o desde que se constituyó o adquirió el usufructo en cuestión. Para el caso de que sean dos o más enajenantes,

se multiplica por el número que estos sean. Y lo que tenemos es el pago provisional del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes.

Si los actos jurídicos mediante los cuales se constituye el usufructo por aportación a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso o se transmite el usufructo revisten la forma de escritura pública, el notario ante quien se escrituren tendrá la obligación de calcular y enterar el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes mediante declaración, en un plazo de quince días hábiles contados a partir de que se otorgó la escritura correspondiente; así lo establece el párrafo tercero del artículo en cita.

“Artículo 126. ...

... En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.”

Lo anterior sólo tiene cabida si el enajenante persona física no está dado de alta en el Registro Federal de Contribuyentes en el régimen de personas físicas con actividad empresarial; si la persona tributa en dicho régimen fiscal y le presenta al notario ante quien se formalizó la constitución o transmisión del usufructo copia sellada o copia del acuse electrónico con sello digital de su última declaración anual, así como declarar que el usufructo o el inmueble del cual aportan el uso y goce a

una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso forma parte del activo de su actividad empresarial; si la persona física está dada de alta en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el régimen de incorporación fiscal, el notario tiene que calcular y enterar el impuesto conforme al tercer párrafo del artículo 126 antes citado. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 212 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

*“**Artículo 212.** Para efectos del artículo 126, párrafo tercero de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del Impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada o copia del acuse de recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último año de calendario para el pago del Impuesto; tratándose del primer año de calendario deberá presentarse copia de la constancia de inscripción en el registro federal de contribuyentes o, en su defecto, de la solicitud de inscripción en el citado registro o, de la cédula de identificación fiscal o, acuse único de inscripción en el registro federal de contribuyentes.*

Cuando las enajenaciones a que se refiere el párrafo anterior sean efectuadas por contribuyentes que tributen en términos del Título IV, Capítulo II, Sección II de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán efectuar el cálculo y entero del Impuesto en términos del artículo 126 de la Ley.”

Se debe tomar en cuenta lo que disponen los tres primeros párrafos del artículo 127 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, respecto del cinco por ciento de la ganancia gravable que se debe pagar a la entidad federativa en donde se encuentra el inmueble sobre el que se va a constituir usufructo o que es objeto indirecto del usufructo a transmitirse. Este pago se debe hacer cuando el pago provisional calculado conforme al artículo 126 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta sea igual o menor al cinco por ciento de la ganancia gravable; si el pago provisional es mayor

a dicho porcentaje, la cantidad que represente el cinco por ciento de la ganancia gravable se pagará a la entidad federativa correspondiente y lo que reste se pagará a la Federación.

*“**Artículo 127.** Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de esta Ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos de este Capítulo, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.*

El impuesto que se pague en los términos del párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 126 de esta Ley. Cuando el pago a que se refiere este artículo exceda del pago provisional determinado conforme al citado precepto, únicamente se enterará el impuesto que resulte conforme al citado artículo 126 de esta Ley a la entidad federativa de que se trate.

En el caso de operaciones consignadas en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas a que se refiere el mismo en el mismo plazo señalado en el tercer párrafo del artículo 126 de esta Ley, y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.”

Todo lo comentado hasta aquí aplica sólo cuando los enajenantes son personas jurídicas físicas; si la persona que transmite el usufructo o lo va a constituir aportándolo a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso es una persona jurídica colectiva con fines de lucro, los ingresos que obtenga por la aportación o por la transmisión del usufructo serán acumulados juntos con todos sus ingresos al final del año fiscal menos las deducciones autorizadas, cuando está obligada a presentar su declaración anual y a pagar el impuesto correspondiente, de acuerdo

con lo dispuesto por el párrafo primero del artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Artículo 16. *Las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero. El ajuste anual por inflación acumulable es el ingreso que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deudas.”*

Si la persona jurídica colectiva no tiene fines de lucro, entonces también le será aplicable lo que hemos estudiado respecto del cálculo y entero del Impuesto Sobre la Renta por la enajenación de bienes, así como por la adquisición de bienes de personas jurídicas físicas; para este tipo de personas, el pago no tendrá carácter provisional, sino de pago definitivo. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Artículo 81. *Las personas morales a que se refiere este Título, a excepción de las señaladas en el artículo 86 de esta Ley, de las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y de las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la misma, serán contribuyentes del impuesto sobre la renta cuando perciban ingresos de los mencionados en los Capítulos IV, VI y VII del Título IV de esta Ley, con independencia de que los ingresos a que se refiere el citado Capítulo VI se perciban en moneda extranjera. Para estos efectos, serán aplicables las disposiciones contenidas en dicho Título y la retención que en su caso se efectúe tendrá el carácter de pago definitivo.”*

Al igual que el notario Alejandro Domínguez García Villalobos, no creemos que el beneficio fiscal establecido en la fracción XIX del artículo 93 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual se refiere a que si lo que se está enajenando es la casa habitación, el monto de la contraprestación no rebasa las setecientas mil unidades de inversión y no se ha enajenado la casa habitación en los últimos cinco años, el enajenante persona física puede exentar el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes. La razón es que el supuesto se refiere a la enajenación de

la propiedad de la casa habitación, no a la constitución de usufructo sobre la casa habitación del nudo propietario o a la transmisión del usufructo, aunque el usufructuario ocupe el inmueble que le dieron en usufructo como su casa habitación.

“Consideramos que en el caso no es aplicable la exención prevista en el artículo 77 [ahora 93, fracción XIX] de la Ley del Impuesto sobre la Renta, precepto según el cual no se pagará dicho impuesto por los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación cuando ésta se hubiere habitado por el contribuyente en los dos años anteriores a la enajenación, pues en el supuesto legal, la enajenación es de la casa habitación habitada y no del usufructo, por más que el usufructuario aproveche su derecho mediante la habitación del inmueble sobre el que el mismo recae.”²¹⁴

Si lo que se pretende enajenar es la nuda propiedad mediante un acto jurídico oneroso se aplican las mismas reglas hasta aquí mencionadas. Es de especial mención el tema del costo comprobado de adquisición para el caso de que esté usufructuado, ya que, como habíamos comentado en líneas anteriores, no se puede deducir todo el precio de adquisición ya que este representa el valor de la propiedad plena, que ya no es proporcional al actual, que ya no tiene los derechos de uso y goce del bien, tan es así que el criterio 17/ISR/NV, intitulado **“Indebida deducción de pérdidas por el enajenación de la nuda propiedad de bienes otorgados en usufructo”** publicado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, dentro del Anexo-3 de la Resolución Miscelánea Fiscal de 2021, lo prevé como una práctica fiscal indebida; cabe mencionar que estos criterios no son vinculatorios, pero la autoridad fiscal ya se pronunció al respecto. Como en el caso de la constitución del usufructo sobre inmuebles por aportación a una persona moral o al patrimonio de un fideicomiso, creemos que, si las partes no establecieron los porcentajes que representan tanto la nuda propiedad como el usufructo del valor del bien inmueble, se debe aplicar la norma jurídica establecida en el artículo 117 del Código Fiscal de la Ciudad de México, la cual indica que el valor del usufructo y de la nuda propiedad será del cincuenta por ciento del valor total del inmueble; si se pactó el porcentaje

²¹⁴ DOMÍNGUEZ García Villalobos, Alejandro, *El Usufructo*, Óp. Cit. Pág. 131.

del inmueble dado en usufructo, el nudo propietario sólo puede deducir de la contraprestación el porcentaje que entre él y el usufructuario acordaron tiene la nuda propiedad o el cincuenta por ciento del valor total del costo de adquisición, si no lo pactaron.

3.3 Impuesto al Valor Agregado

De acuerdo con la fracción III del artículo primero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes está gravado por dicho impuesto.

“Artículo 1o. Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: ...

... III.- Otorguen el uso o goce temporal de bienes. ...”

A diferencia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado sí prevé específicamente la constitución de usufructo al referirse al objeto del impuesto en el párrafo primero del artículo 19 de la ley en comento.

“Artículo 19. Para los efectos de esta Ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación. ...”

Del artículo anterior se desprende que sólo la constitución de usufructo a título oneroso causa el Impuesto al Valor Agregado. Sin embargo, el usufructo a título oneroso no siempre está gravado por el impuesto en estudio; de acuerdo con las fracciones I, II y III del artículo 20 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, si los inmuebles objeto indirecto del usufructo están destinados a fines agrícolas, ganaderos o habitacionales, la constitución de usufructo a título oneroso sobre dichos bienes está exenta del Impuesto al Valor Agregado; de igual manera si el nudo propietario es una donataria autorizada.

“Artículo 20. No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

I. Los otorgados por las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles para los efectos del impuesto sobre la renta.

II. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa- habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casahabitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

III. Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos. ...”

Para el caso de la constitución de usufructos onerosos sobre inmuebles destinados a fines habitacionales, si los muebles con los que están amueblados los inmuebles forman parte del usufructo constituido sobre el inmueble en cuestión, sí se paga el impuesto al valor agregado. Sin embargo, si los muebles consisten en muebles de baño y cocina, alfombras, tapetes, cortinas, tanques de gas, calentadores, armarios, guardarropas, calefacción o aire acondicionado, tendedores o todos aquellos incorporados de forma permanente al inmueble, el inmueble no se considera amueblado, por lo que no se paga el Impuesto al Valor Agregado. Así lo dispone el artículo 45 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“Artículo 45. Para los efectos del artículo 20, fracción II de la Ley, cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien inmueble destinado a casa habitación y se proporcione amueblado, se pagará el impuesto por el total de las contraprestaciones, aun cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles e inmuebles.

No se considera amueblada la casa habitación cuando se proporcione con bienes adheridos permanentemente a la construcción, y con los de cocina y baño, alfombras y tapices, lámparas, tanques de gas, calentadores para agua, guardarropa y armarios, cortinas, cortineros, teléfono y aparato de intercomunicación, sistema de clima artificial, sistema para la purificación de

aire o agua, chimenea no integrada a la construcción y tendederos para el secado de la ropa.”

La base del impuesto es la contraprestación pagada por la constitución del usufructo a título oneroso a la cual se le aplicará la tasa del dieciséis por ciento que establece el párrafo segundo del artículo primero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. El contribuyente es el nudo propietario, lo traslada al usufructuario, que es quien lo paga junto con la contraprestación al nudo propietario, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo primero de la ley en comento.

“Artículo 1o. ...

... El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1o.-A, 3o., tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma. ...”

El nudo propietario lo retendrá y lo enterará a la Tesorería de la Federación mediante declaración, que deberá presentar dentro del en que se hizo el pago de la contraprestación y el monto del impuesto o a más tardar dentro de los primeros diecisiete días del mes inmediato siguiente a aquel en que se efectuó el pago de la contraprestación en que se trasladó el impuesto. Lo anterior de acuerdo con lo previsto por los párrafos tercero y cuarto del artículo 1º-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“Artículo 1o.-A. ...

... Quienes efectúen la retención a que se refiere este artículo sustituirán al enajenante, prestador de servicio u otorgante del uso o goce temporal de bienes en la obligación de pago y entero del impuesto.

El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio o la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúe la retención o, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna. ...”

Por la transmisión del usufructo, sólo mediante actos jurídicos onerosos, se paga el Impuesto al Valor Agregado. Este supuesto encuadra en la fracción I del artículo 1° y en los párrafos primero y segundo del artículo 8 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

*“**Artículo 1o.** Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:*

I. Enajenen bienes. ...”

*“**Artículo 8o.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.*

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta. ...”

La base del Impuesto al Valor Agregado para el caso de transmisión onerosa del usufructo es la contraprestación pagada por el adquirente del usufructo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

*“**Artículo 12.** Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio o la contraprestación pactados, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.”*

A la contraprestación se le aplica la tasa del dieciséis por ciento establecida en el párrafo segundo del artículo 1° de la ley en comento, artículo que citamos con anterioridad.

El impuesto por la transmisión onerosa del usufructo se debe enterar junto con la presentación de la declaración correspondiente, dentro del plazo de quince días posteriores al pago de la contraprestación. Si el acto jurídico oneroso mediante el cual se transmitió el usufructo consta en escritura pública, el notario ante quien se formalizó deberá enterar y pagar el impuesto al valor agregado, junto con la presentación de la declaración correspondiente, dentro del plazo de quince días posteriores al otorgamiento de la escritura. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

*“**Artículo 33.** Cuando se enajene un bien o se preste un servicio en forma accidental, por los que se deba pagar impuesto en los términos de esta Ley, el contribuyente lo pagará mediante declaración que presentará en las oficinas autorizadas, dentro de los 15 días siguientes a aquél en el que obtenga la contraprestación, sin que contra dicho pago se acepte acreditamiento. En las importaciones a que se refieren las fracciones II, III y V del artículo 24 de esta Ley, que se realicen en forma ocasional, el pago se hará en los términos antes mencionados. En las importaciones ocasionales de bienes tangibles el pago se hará como lo establece el artículo 28 de esta Ley. En estos casos no formulará declaración mensual ni llevará contabilidad; pero deberá expedir los comprobantes fiscales a que se refiere la fracción III*

del artículo 32 de esta Ley y conservarlos durante el plazo a que se refiere el artículo 30, tercer párrafo del Código Fiscal de la Federación.

Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio; asimismo, expedirán un comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación y el impuesto retenido. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable en el caso a que se refiere el artículo 1o.-A, fracción I de esta Ley. ...”

El notario no estará obligado al cálculo, entero y presentación de la declaración correspondiente, si el usufructuario enajenante tiene obligación de presentar declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, en cuyo caso bastará con que le exhiba al notario las últimas tres declaraciones del Impuesto al Valor Agregado presentadas con sello de recibido, para certificar que él no está obligado a calcular, enterar y presentar la declaración, sino que es el contribuyente quien está obligado a ello. Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 78 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“Artículo 78. *Para los efectos del artículo 33, segundo párrafo de la Ley, las personas a que se refiere dicho párrafo, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere el citado artículo cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones mensuales de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas tres declaraciones de pago mensual. Tratándose de contribuyentes que hayan iniciado actividades en un plazo menor a tres meses anteriores a la fecha en que se expida por el fedatario público el documento que ampara la operación por la que deba pagarse el impuesto, deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago mensual o copia del aviso de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, según corresponda. ...”*

Capítulo Cuarto. Consideraciones respecto del Derecho Real de Usufructo

Hasta ahora, nuestro trabajo ha abarcado todo lo que usualmente se menciona cuando se estudia al usufructo: definición, características, formas de creación, clasificación, derechos y obligaciones de las partes, formas de extinción, e incluso hemos comentado algunos aspectos fiscales que tienen que ver con esta figura; pero nos falta dedicarle unos renglones a algunos aspectos prácticos del usufructo. En el presente capítulo, enunciaremos y explicaremos algunos de las ventajas y desventajas de su constitución; presentaremos cómo el nacimiento de este derecho real puede solucionar dos problemas muy importantes que afrontamos en la Ciudad en México en la actualidad, y para finalizar haremos algunas propuestas de reforma a la regulación de esta figura jurídica.

4.1 Beneficios e Inconvenientes del Usufructo

Comencemos por los beneficios que la constitución de usufructos presenta. Una preocupación muy grande que aqueja a las personas provecas que durante el transcurso de su vida han podido formar y acrecentar lo que coloquialmente se denomina como “un patrimonio” es el siguiente ¿Cómo dejar el menor número de problemas posibles a su hijos o nietos? Muchos no creen que el otorgamiento de un testamento sea suficiente, ya que es bien sabido en la práctica profesional que el otorgar testamento no garantiza que entre los instituidos causahabientes no existan problemas. Al notar esto, muchas personas preguntan por la mal llamada “sucesión en vida”, que no es otra cosa mas que la transmisión de las partes activas del patrimonio de una persona antes de su muerte, cuando él puede solucionar los problemas que la succión *mortis causa* no pueda ya que él ya no está presente, sin embargo, la donación del dominio pleno de sus bienes en muchos casos deja sin protección al donante, pues este se ve privado de los bienes que adquirió con tanto esfuerzo y trabajo, que ya no tiene ni los mínimos medios suficientes para sobrellevar lo que le queda de vida; si bien es cierto que en estos casos se puede demandar que la donación sea declarada inoficiosa, en la mayoría de los casos los donantes no quieren hacerlo, además de que esto representa un gasto que no pueden pagar.

Para evitarse el ser despojado de su patrimonio y los engorrosos pleitos judiciales, la donación de la nuda propiedad con la correspondiente retención del usufructo vitalicio es una solución perfecta: el donante transmite sólo la nuda propiedad al donatario, conservando el usufructo vitalicio de sus bienes, lo cual implica que los puede habitar, si el objeto indirecto de la donación y del usufructo es la casa habitación del donante, puede percibir los frutos que estos produzcan con los cuales se puede mantener durante el resto de su vida, asegurando que no terminará mal los últimos días que le queden; así, cuando fallezca, el usufructo se extinguirá y el donatario nudo propietario adquirirá la propiedad plena. Como podemos ver, se evita que estos bienes formen parte de la herencia del donante, con lo cual se evita tener que tramitar su sucesión. Fiscalmente sólo se paga la mitad del impuesto sobre adquisición de inmuebles, ya que como lo hemos visto, la terminación del usufructo por causa de muerte no está gravada por dicho impuesto y la constitución de usufructos sobre bienes inmuebles sólo está gravada con un cincuenta por ciento.

Otro beneficio que conlleva la creación de este derecho real es la protección de personas pródigas. Existen infinidad de personas que no conocen el trabajo que hay detrás de la obtención de ciertos bienes y por eso se les facilita su dilapidación y despilfarro; en caso de que fallecieren sus progenitores, ellos serían sus herederos directos, pasando la propiedad de sus bienes a sus hijos pródigos, los cuales malgastarían todo lo que obtuvieron de la herencia y como no saben ganarse el sustento acabarían mendigando o siendo delincuentes. Para evitar esta catástrofe que destruye familias enteras, lo ideal es que a través del otorgamiento de testamento, se constituya usufructo vitalicio a favor de estas personas pródigas, para que puedan sobrevivir con los frutos a los que tienen derecho, sin poder enajenar los bienes sobre los cuales tienen el usufructo. Si bien es cierto que tanto el nudo propietario como el usufructuario pueden enajenar sus derechos, lo cierto es que esto pocas veces sucede; pues a menos que constituya un buen negocio, alguien estaría interesado ya sea en adquirir la nuda propiedad de un bien sobre el que pesa un usufructo vitalicio o el usufructo, que sólo durará hasta que muera el usufructuario.

De igual manera, el usufructo puede ser utilizado para beneficiar a una o más personas, transmitiéndole a algunas el usufructo de forma sucesiva o simultánea y a otra la nuda propiedad, sin que necesariamente los usufructuarios sean pródigos. Este beneficio se puede observar sobre todo a favor de estudiantes; por ejemplo, se constituye usufructo simultáneo a favor de varias estudiantes, el cual está sujeto a ciertas condiciones resolutorias, como puede ser la terminación de su educación universitaria.

Pasando a los inconvenientes que la constitución de usufructo conlleva, solamente son dos: el primero de ellos es que, en buena medida, estanca la circulación de la riqueza. En la práctica cotidiana, son pocas las veces en que alguien adquiere la nuda propiedad o el usufructo de ciertos bienes, ya que la utilidad que puede obtener de ellos es muy baja por no decir nula ¿Quién quisiera comprar la nuda propiedad de un inmueble sobre el que pesa un usufructo vitalicio? No se sabe cuándo puede terminar este ni tampoco se puede saber con seguridad el estado de los bienes al finalizar el usufructo. Lo mismo sucede con la adquisición del usufructo; como la transmisión está sujeta a la vida del enajenante, entre otras cosas, no se sabe con certeza la duración del usufructo.

Otra desventaja del usufructo es el estado en que los bienes son devueltos al finalizar este. A pesar de que existen mecanismos jurídicos para evitar su mal uso y sobre explotación, como el otorgamiento de garantía por parte del usufructuario y la pérdida de la administración del usufructo y posesión de los bienes en caso de mal uso esto no siempre garantiza que al finalizar el usufructo los bienes estén en un buen estado de conservación. Al contrario, en muchos casos los bienes terminan siendo inservibles por el extenso uso y la desmedida explotación a la que fueron sometidos, a cambio de una cantidad que para nada representa los daños y perjuicios sufridos, en el mejor de los casos, o a cambio de nada, cuando se constituyó de forma gratuita el usufructo.

Sin embargo, después de ponderar los beneficios y desventajas que conlleva la constitución de usufructo, es imperioso aseverar que son más los beneficios que lleva aparejado que los inconvenientes que causa y en ello radica el hecho de que, a pesar del tiempo, no sea una figura jurídica que deje de presentarse en la práctica

jurídica actual, como le ha sucedido al uso y a la habitación, los cuales casi se han extinto en la práctica profesional.

4.2 El Usufructo como una Solución al Problema Pensionario en México

Especial atención le debemos dar a una de las ventajas del usufructo que en la actualidad cobra relevancia, sobre en las grandes ciudades de nuestro país como lo es la Ciudad de México.

Es bien sabido que en la actualidad muchas de las personas que están a punto de cumplir la edad suficiente para poder retirarse de sus trabajos no van a poder contar con una pensión cuyo monto sea adecuado para sobrellevar con decoro y dignidad los años que le queden de vida, ya no se diga con lujos y opulencia. Igualmente es bien conocido que las generaciones que apenas vamos incursionando en la vida laboral de nuestro país tenemos muy pocas oportunidades de hacernos de una vivienda propia; los sueldos bajos, la inflación subiendo, las condiciones inalcanzables que solicitan las instituciones de crédito para otorgar créditos, el valor tan alto de los inmuebles, sobre todo en la Ciudad de México son algunos de los problemas con los que nos enfrentamos cuando decidimos ahorrar para tener una casa y dejar de pagar renta, vivir de arrimado con los padres o compartiendo renta con otros extraños llamados coloquialmente “roomies”.

Pues bien, estos dos problemas que muchas dirán que poco o nada pueden tener en común pueden ser solucionados a través de la constitución de usufructos, de la siguiente manera. Una persona necesita un ingreso extra que le ayude a subsistir durante su vejez, que por lo general tienen una casa habitación adquirida con anterioridad, y otra necesita una vivienda a largo plazo o mediano plazo o simplemente desea invertir en la adquisición de un inmueble. Si la persona que se va a jubilar vende sólo la nuda propiedad reservándose el usufructo vitalicio de su vivienda a la persona que quiere obtener un inmueble en el cual quiere habitar o invertir a un precio más bajo del que le costaría comprar la plena propiedad de una vivienda, estos problemas antes mencionados se pueden solucionar de una sola forma. Así, el jubilado adquiere el precio de la nuda propiedad de su vivienda, dinero con el que puede ayudarse a sobrevivir los últimos días de su existencia y podrá seguir viviendo en ella hasta el día de su muerte, y el joven trabajador se hace a

precio asequible de un inmueble que podrá ser suyo cuando el jubilado fallezca, del cual sólo pagará una pequeña parte de su valor total y gozando de los beneficios fiscales respecto de la constitución y extinción de usufructo por causa de muerte.

4.3 Posibles Reformas al Código Civil Respecto del Usufructo

Después de estudiar exhaustivamente las normas jurídicas que regulan al usufructo podemos hacer un juicio de valor sobre ellas, lo cual implica que, con el fin de tener mejores normas jurídicas, propongamos algunas modificaciones a su estado actual. A continuación, presentamos los cambios que proponemos se tomen en cuenta en las normas jurídicas que rigen al usufructo.

Dentro del Código Civil vigente en la Ciudad de México existen algunos artículos que se refieren a usufructos constituidos sobre determinados bienes, por ejemplo, el usufructo sobre montes talares, sobre minas, sobre ganado; pensamos que en la actualidad este tipo de normas ya no son vigentes por la sencilla razón de que en la Ciudad de México ya no hay montes talares, existen muy pocas minas y ganados (existen pocas partes rurales en la Ciudad de México, como lo es el territorio de la alcaldía Milpa Alta y algunas partes de la alcaldía Cuajimalpa); y al ya no ser normas jurídicas que tengan vigencia su existencia claramente está puesta en duda. Lo que hoy en día más abunda en la Ciudad de México son los inmuebles destinados a vivienda a la industria y a distintos servicios, sobre todo oficinas.

Es por eso que nosotros proponemos que los artículos que regulan estas especies de usufructos sean derogados y en su lugar sea regulado el usufructo constituido sobre fundos mercantiles e industriales, dejando claramente claro que en este tipo de usufructos el usufructuario tiene derecho, además de los frutos que produzcan los bienes, también a los productos, ya que, por la periodicidad con que estos son percibidos, se asemejan mucho a los frutos.

También proponemos que se incluya un artículo en el que se establezca que cuando el usufructo se constituye sobre universalidades este no se extinga conforme se vayan deteriorando o perdiendo cada uno de los bienes que lo conforman, sino hasta que se extingan todos los componentes de la universalidad; algo muy

parecido a la regla contenido en el artículo 1015 del Código Civil, el cual regula el usufructo sobre ganados.

También proponemos que se regule el usufructo sobre acciones o partes sociales, tan necesario en una ciudad como lo es la Ciudad de México. Es increíble que en la actualidad y con el aumento de usufructos sobre esta clase de bienes no existan reglas que normen los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario; sobre todo por lo que respecta a qué derechos puede ejercer el usufructuario y cuáles el nudo propietario. Prueba de la necesidad de la existencia de una regulación al respecto, es la gran variedad de criterios que sobre este tema hay. El autor Roberto L. Mantilla Molina menciona algunos de ellos.

“El asunto es sumamente discutido en la doctrina: muchos opinan que debe distinguirse si el acto que ha de realizarse es de mera administración (v.gr.: nombramiento de funcionarios de la S.A.), caso en el cual corresponde al usufructuario, o si implica disposición de los derechos sociales (v.gr.: prórroga de la S.A.) y entonces corresponde al nudo propietario.

Otros consideran que todos los derechos corporativos deben atribuirse al nudo propietario, y que el usufructuario sólo tiene derecho a los dividendos, al paso de que autorizados tratadistas le conceden el derecho de asistir y votar en toda clase de asambleas.

No falta quienes confíen a los tribunales el decidir en cada caso qué derechos son del nudo propietario y cuáles del usufructuario.

Por último, hay quienes dejan en suspenso los derechos de la acción cuya propiedad se ha desmembrado.”²¹⁵

Para empezar, creemos que es necesario que el contrato social de la persona moral cuyo capital está representado por las acciones o partes sociales debe regir los alcances de las facultades de uso y disfrute del usufructuario, así como los demás

²¹⁵ MANTILLA Molina, Roberto L.; *Derecho Mercantil: Introducción y Conceptos Fundamentales. Sociedades*; 1° ed., 18° reimpresión; Editorial Porrúa; México, 2015. Pág. 381.

derechos y obligaciones entre él y el nudo propietario; si el contrato social no establece nada al respecto, el acto jurídico mediante el cual se constituyó debe establecer dichos alcances, así como los derechos y obligaciones restantes.

Por lo que hace a los derechos de usufructuario y nudo propietario se debe hacer ciertas consideraciones, dependiendo de la clase de derechos que se trate. Recordemos que las acciones o partes sociales tienen dos tipos de derechos: pecuniarios y corporativos; empecemos con los derechos pecuniarios o económicos. Queda más que claro que el derecho a los dividendos pertenece al usufructuario, por considerarse a estos como frutos civiles de la acción o parte social; sin embargo, existen otros derechos pecuniarios como el derecho al reembolso de lo aportado o las cantidades destinadas a diversos fondos, como el de reserva, que por no ser periódicas no se consideran frutos y por ende el usufructuario no tendrá derecho a percibirlos.

“Los autores están de acuerdo en distinguir, tratándose de beneficios, dos aspectos: unos son los regulares, constantes en toda empresa o sociedad, llamados dividendos, que no se amortiza o capitalizan y que anualmente se distribuyen a sus socios; estos beneficios regulares sí son percibidos por el usufructuario. Pero además, existe otra clase de beneficios que arrojan los balances de una negociación, que no son regulares, que no se percibe anualmente, que se capitalizan o se aplican al fondo de reserva de una sociedad, sobre los cuales el usufructuario de una acción o de un derecho de socio no tiene participación por cuanto que se destinan a las emergencias o eventualidades de la misma negociación y, por consiguiente, no son utilidades líquidas que deban percibirse en forma definitiva, sino que quedarán al resultado de la liquidación al terminar la sociedad.”²¹⁶

Por lo que respecta a los derechos corporativos, tales como el derecho a la información financiera de la sociedad, el derecho de opción, el derecho a ser convocado a las diferentes asambleas de socios o accionistas, el derecho de asistir a ellas y el derecho a votar los puntos del orden del día, así como los derechos de

²¹⁶ ROJINA Villegas, Rafael; *Derecho Civil Mexicano; Óp. Cit.* Pág. 455.

las minorías, pensamos que todos aquellos derechos corporativos que se relacionen o que puedan afectar las utilidades será menester ejercerlos por el usufructuario; por lo que el usufructuario tendrá derecho a pedir información del estado que guarda la sociedad, incluyendo, desde luego, información financiera; a ser convocado a la asamblea anual ordinaria donde se discutan los estados financieros, a asistir a la misma, a emitir su voto respecto a la aprobación de los estados financieros y a votar si se reparten utilidades o no; además de ser convocado, asistir y emitir su voto en las asambleas extraordinarias donde se discuta sobre la escisión, fusión, transformación o modificación al objeto social de la persona moral en cuestión.

“Por lo que se refiere a los derechos corporativos que corresponden a los socios o accionistas de personas jurídicas, sostengo que exclusivamente al derecho a percibir frutos, tales las decisiones para aprobar estados financieros y dictámenes de comisarios y auditores, a decretar dividendos o utilidades, la de fusionar, transformar o escindir a la empresa y la de modificar el fin social.”²¹⁷

*“Por lo tanto, **el usufructuario del derecho de crédito representado por las acciones, está legitimado para conocer, impugnar o aprobar los estados financieros de la sociedad, ya que de ahí se derivará su derecho a percibir las utilidades del capital invertido.**”²¹⁸*

Por lo que se refiere a cualquier otro derecho corporativo, tales como ser convocado, asistir y emitir su voto en las asambleas donde se discuta el nombramiento, remoción o ratificación de algún miembro del órgano de administración o del órgano de vigilancia, aumento de capital social o cualquier otra modificación a los estatutos sociales, fuera del objeto social, y el derecho de opción, pensamos que deben ser ejercidos por el nudo propietario, ya que no implican ninguna modificación o alteración al uso y disfrute de la acción o parte social dada en usufructo.

²¹⁷ ALESSIO Robles, Miguel; *Temas de Derechos Reales; Óp. Cit.* Pág. 171.

²¹⁸ VISOSO Del Valle; Francisco José; *Óp. Cit.* Pág. 72.

“Por el contrario, corresponde al nudo propietario el derecho de voto respecto de actos corporativos que en nada inciden en el derecho pecuniario, como sucede en la designación de órganos de administración y vigilancia y determinación de sus emolumentos, prorrogar la duración de la sociedad, aumentar el capital social y cambiar la nacionalidad de la sociedad.”²¹⁹

Por lo que hace a los derechos corporativos como el ser convocado, asistir y emitir su voto en asambleas donde en el orden del día se discutan temas acerca de la disolución y liquidación de la sociedad, o el reembolso derivado de disminución de capital, quien los ejercerá será el nudo propietario, pero deberá emitir su voto siempre en atención a la supervivencia del usufructo sobre la parte social o acción, aunque su voto no sea decisivo en la toma final de la decisión; pues al final del día, el nudo propietario no tendría ninguna responsabilidad si la mayoría vota por la disolución anticipada de la sociedad o por la disminución del capital que haga perder la acción o parte social dada en usufructo.

Ahora bien, la posesión del título que represente la acción la deberá detentar el usufructuario. Para mayor seguridad tanto del usufructuario opinamos que el usufructo debe ser inscrito en el libro que llevan las sociedades respecto de las acciones o partes sociales en que se divide su capital social; esto porque así el administrador o gerente o presidente del Consejo de Administración o de Gerentes, que es quien generalmente preside las asambleas de accionistas o socios y es quien también lleva el libro mencionado esté en conocimiento de la existencia de dicho usufructo y no permita que el usufructuario o el nudo propietario estén presentes y/o voten en asambleas a las que no tienen ningún derechos de estar ni de votar.

Esperemos que estas líneas sean leídas por un legislador prudente y que puedan ser tomadas para un proyecto de reforma al Código Civil vigente en la Ciudad de México y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

²¹⁹ ALESSIO Robles, Miguel; *Temas de Derechos Reales*; Óp. Cit. Pág. 171.

Conclusiones

Primera: El usufructo no es una figura *intuitu personae* ya que, a pesar de que la mayoría de las veces se toma en cuenta la persona del usufructuario para constituirlo, se puede transmitir por actos *inter vivos*.

Segunda: La constitución de usufructo en bienes propiedad de menores de edad, pupilos sujetos a tutela y ausentes es posible, siempre y cuando se encuentren en los supuestos permitidos y se cumpla con el procedimiento que la ley establece para los actos de disposición.

Tercera: A pesar de la poca, por no decir nula, regulación en materia administrativa, el Estado, en sus diferentes niveles de gobierno, puede constituir usufructo sólo sobre sus bienes de propiedad privada y siguiendo los requerimientos y procesos que las leyes administrativas en la materia dispongan.

Cuarta: Los activos de la masa hereditaria no pueden ser objeto de usufructo, ya que la disposición de estos sólo está permitida en los casos señalados en los artículos 1717 y 1758 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y 841 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y ninguno de ellos puede ser cumplido por el usufructo, además de ser una universalidad destinada a su separación.

Quinta: En el llamado cuasiusufructo o usufructo de bienes consumibles en su primer uso, la naturaleza de este tipo de bienes, verdaderamente se transmite la facultad de disposición física junto con la facultad de uso, pues en estos casos, ambas facultades están intrínsecamente unidas.

Sexta: Se confirma la naturaleza de usufructo a aquel constituido a favor de los ascendientes sobre los bienes de sus menores descendientes, pues tiene todas las características del usufructo.

Séptima: La prescripción no es un medio de creación de usufructo; sólo sirve para adquirirlo o para convalidar el acta mediante el cual se constituyó cuando este sufre de nulidad relativa.

Octava: El usufructo sucesivo no es un usufructo plurisubjetivo como la ley lo tacha, más bien es un usufructo unisubjetivo sujeto a un doble término, pues inmediatamente se extingue uno se crea otro a favor de la persona que seguía en el orden.

Novena: Para el caso de enajenación del usufructo, ya sea total o una parte alícuota de este, no existe derecho del atento para adquirirlo; sin embargo, creemos que atendiendo a la finalidad del derecho del tanto, sí debería establecerse este derecho a través de una reforma legal.

Décima: A pesar de que la ley específicamente establece que la forma de garantizar el buen uso y la devolución de los bienes usufructuados es a través de fianza, la constitución de cualquier otra garantía es suficiente para cumplir con esa obligación, ya que no hay ningún impedimento legal para que así sea.

Décima primera: La expropiación de los bienes objeto del usufructo no es causa de extinción de este, ya que, como tal, los bienes usufructuados no desaparecen, sólo pasan al patrimonio del Estado, naciendo una obligación alternativa sinalagmática a cargo del nudo propietario

Décima segunda: El pago del impuesto sobre la renta que llegue a causar la constitución o transmisión de usufructo se rige por las disposiciones del Capítulo III, del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no así del Capítulo IV del mismo título, ya que para efectos fiscales no se considera enajenación de bienes.

Décima tercera: Dadas las necesidades del mercado de valores en México, es imperiosa una regulación del usufructo sobre partes sociales o acciones que tengan en cuenta las finalidades y la capacidad jurídica de las personas morales cuyo capital social se está usufructuando, así como los derechos corporativos y económicos que confieren a sus socios las acciones o partes sociales.

BIBLIOGRAFÍA

1. ADAME LÓPEZ, Ángel Gilberto, *El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles Antecedentes Históricos. Timbre. Herencias y Legados. Donaciones. Tablas de Cálculo*, 3° ed. México, Editorial Porrúa, 2019.
2. ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, 3°ed. México, Editorial Porrúa, 2012.
3. ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, 7° ed. México, Editorial Porrúa, 2008.
4. ASPRÓN PELAYO, Juan Manuel, *Sucesiones*, 3° ed. México, Editorial Mc Graw Hill Interamericana, 2008.
5. CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, José Ignacio, *La Posesión, el Usufructo y la Prenda de Derecho*, España, Editorial José María Bosch Editor, S.A., 1992.
6. D'ORS, Álvaro, *Derecho Privado Romano*, 8° ed. Pamplona, España, Editorial Ediciones Universidad de Navarra S.A., 1991.
7. DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 18°ed. México, Editorial Porrúa, 2014.
8. DE PINA, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, 19° ed. México, Editorial Porrúa, Volumen II Bienes – Sucesiones, 2008.
9. DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, 10° ed. México, Editorial Porrúa, 2018.
10. DOMINGO OSLÉ, Rafael y otros, *Código Civil Francés Edición Bilingüe*, Madrid, España, Editorial Marcial Pons 2005.
11. DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, Alejandro, *El Usufructo*, 2°ed. México, Editorial Porrúa, 1994.
12. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, 14°ed. México, Editorial Porrúa, 2016.
13. FLORIS MARGADANT S., Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, 26° ed. México, Grupo Editorial Esfinge, 2013.
14. GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Derechos Reales y Sucesiones*, 2° ed. México, Editorial Porrúa, 2004.

15. GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, 63° ed. México, Editorial Porrúa, 2011.
16. GATTI, Edmundo, *Derechos Reales Teoría General*, Buenos Aires, Editorial Lajouane, 2006.
17. GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio*, 11° ed. México, Editorial Porrúa 2018.
18. IGLESIAS SANTOS, Juan, *Derecho Romano*, 18° ed. España, Editorial Sello, 2010.
19. MANTILLA MOLINA, Roberto L., *Derecho Mercantil: Introducción y Conceptos Fundamentales. Sociedades*, 1° ed., 18° reimpresión México, Editorial Porrúa, 2015.
20. MASTACHI AGUARIO, Amando, *Derechos de Preferencia*, 1°ed. México, Editorial Porrúa, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Colegio de Notarios de la Ciudad de México, 2008.
21. MATEOS ALARCÓN, Manuel, *Lecciones de Derecho Civil: Estudios Sobre el Código Civil del Distrito Federal Promulgado en 1870 con Anotaciones Relativas a las Reformas Introducidas por el Código de 1884*, edición facsimilar México, editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tomo II Tratado de las Cosas, 2004.
22. MORINEAU, Óscar, *Los Derechos Reales y el Subsuelo en México*, México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1997.
23. MUÑOZ ROCHA, Carlos I., *Bienes y Derechos Reales*, 1°ed. México, Editorial Oxford, 2016.
24. SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, *Usufructo de Montes*, Barcelona, España, Editorial Bosch, 1960.
25. RICO ÁLVAREZ, Fausto, *Derechos Reales y Posesión*, 1°ed. 2° reimpresión México, Editorial Porrúa, 2019.
26. _____, COHEN CHICURIEL, Michel y GARZA BANDALA, Patricio, *Introducción al Estudio del Derecho Civil y Personas*, 4° ed. México, Editorial Porrúa, 2018.
27. _____, _____, _____, *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de las Obligaciones*, 2°ed. México, Editorial Porrúa, 2016.

28. _____, _____, _____, *De los Contratos Civiles*, 2° ed. México, Editorial Porrúa, 2017.
29. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, 16° ed. México, Editorial Porrúa, Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesión, 2018.
30. TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad*, 2°ed. México, Editorial Porrúa, 2012.
31. VENEZIAN, Giacomo, *Usufructo, Uso y Habitación*, Madrid, España, Librería General de Victoriano Suárez Preciados, Tomo I y II, 1928.
32. VISOSO DEL VALLE, Francisco José, *Usufructo, Uso y Habitación*, 2°ed. México, Editorial Porrúa, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Colegio de Notarios de la Ciudad de México, 2019.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación, 5 de mayo de 1917.
2. Código Civil para el Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, 26 de mayo 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928.
3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal, del 1° al 21 de septiembre de 1932.
4. Código Civil Federal. Diario Oficial de la Federación, 26 de mayo 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928.
5. Código de Comercio. Diario Oficial de la Federación, del 7 de octubre al 13 de diciembre de 1889.
6. Ley General de Sociedades Mercantiles. Diario Oficial de la Federación, 4 de agosto de 1934.
7. Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 14 de diciembre de 1998.
8. Ley Agraria. Diario Oficial de la Federación, 26 de febrero de 1992.
9. Ley General de Bienes Nacionales. Diario Oficial de la Federación, 20 de mayo de 2004.
10. Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público. Diario Oficial de la Federación, 23 de diciembre de 1996.

11. Ley de Migración. Diario Oficial de la Federación, 25 de mayo de 2011.
12. Ley de Inversión Extranjera. Diario Oficial de la Federación, 27 de diciembre de 1993.
13. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Diario Oficial de la Federación, 5 de junio de 2018.
14. Ley Minera. Diario Oficial de la Federación, 26 de junio 1992.
15. Ley Federal del Derecho de Autor. Diario Oficial de la Federación, 24 de diciembre de 1996.
16. Ley de la Propiedad Industrial. Diario Oficial de la Federación, 27 de junio 1991.
17. Ley Federal de Variedades Vegetales. Diario Oficial de la Federación, 25 de octubre de 1996.
18. Ley Sobre el Contrato de Seguro. Diario Oficial de la Federación, 31 de agosto de 1935.
19. Código Fiscal de la Ciudad de México. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 29 de diciembre de 2009.
20. Código Fiscal de la Federación. Diario Oficial de la Federación, 31 de diciembre de 1981.
21. Ley del Impuesto Sobre la Renta. Diario Oficial de la Federación, 11 de diciembre de 2013.
22. Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Diario Oficial de la Federación, 8 de octubre de 2015.
23. Ley del Impuesto al Valor Agregado. Diario Oficial de la Federación, 29 de diciembre de 1978.
24. Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Diario Oficial de la Federación, 4 de diciembre de 2006.
25. Ley 26.994 Código Civil y Comercial de la Nación. Boletín Oficial de la República de Argentina, 8 de octubre de 2014.

TESIS DEL PODER JUDICIAL FEDERAL CONSULTADAS

1. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 3782/30, Registro Digital 363310, USUFRUCTO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXIII, página 436.
2. Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 5151/49, Registro Digital 342420, USUFRUCTO, EFECTOS DEL. Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXI, página 2055.
3. Segundo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, Tesis 146/91, Registro Digital 222913, EMBARGO, ILEGALIDAD DEL TRABADO SOBRE USUFRUCTO VITALICIO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, página 193.
4. Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Tercer Circuito, Tesis 27/95, Registro Digital 203891, USUFRUCTO. SU GOCE REQUIERE DE LA POSESION MATERIAL DEL BIEN., Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, página 617.
5. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis de jurisprudencia 34/97, Registro digital 197687, DONACIÓN. MANDATARIO. CARECE DE FACULTADES PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE, CUANDO EN EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO SE OMITIÓ INSERTAR CLÁUSULA ESPECÍFICA QUE LO FACULTA A REALIZAR AQUEL ACTO JURÍDICO DE DISPOSICIÓN (ARTÍCULOS 2554 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y 2528 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIAPAS), Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, página 213.
6. Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 798/56, Registro digital: 339243, USUFRUCTO, FORMALIDADES DEL., Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXIX, página 579.
7. Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 245/47, Registro digital: 805305, USUFRUCTO, PRECIO VIL EN EL., Semanario Judicial de la Federación, Tomo CX, página 1769.

8. Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis 988/59, Registro digital: 271799, ADMINISTRACION DE BIENES, CASO EN QUE CONSTITUYE USUFRUCTO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXVI, página 10.
9. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis Aislada 6608/40, Registro Digital 354023, *USUFRUCTO DE QUIENES EJERCEN LA PATRIA POTESTAD, PRUEBA DEL*. Moreno, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXVII, página 1948.
10. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis 20/2015, Registro digital: 2011519, USUFRUCTO PLURISUBJETIVO Y SIMULTÁNEO. LA EXTINCIÓN DE ESTE DERECHO NO DA LUGAR A LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD SI, PREVIAMENTE, NO SE DETERMINÓ EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE A CADA USUFRUCTUARIO Y EL BIEN NO ADMITE CÓMODA DIVISIÓN, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 29, Tomo III, página 2589.
11. Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo administrativo en revisión, Registro Digital 809821, USUFRUCTUARIO., Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXV, página 1140.
12. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1752/60, Registro Digital 270930, *DERECHO AL TANTO Y RETRACTO, PREFERENCIA ENTRE EL USUFRUCTUARIO Y EL COPROPIETARIO CUANDO AMBOS GOZAN DEL (LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO)*, Semanario Judicial de la Federación. Página 92.