

320809

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
DE MEXICO**

57a
2ej

**PLANTEL TLALPAN
ESCUELA DE DERECHO**

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO.**

**ESTUDIO DEL USUFRUCTO COMO
UN DERECHO DE DISFRUTAR
LOS BIENES AJENOS**

T E S I S

QUE PRESENTA :

ENRIQUE RODRIGUEZ VAZQUEZ

PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIADO EN DERECHO

ASESOR DE TESIS :

LIC. MARIA DEL PILAR LEON URIBE

MEXICO, D.F.

1994

**TESIS CCN
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis padres:

Gracias por brindarme educación, cariño y sus sabios consejos, los cuales sembraron desde mi infancia hasta hacer de mi un hombre.

Icela :

**Gracias por el amor, cariño
y paciencia que me has brin
dado, así como por el sinfin
de momentos llenos de ale
gria y experiencia adquirida.**

Lic. Ma. del Pilar León U. :

**Mil gracias por su valiosa
ayuda para la realización de
este trabajo.**

PROLOGO

A virtud de mi paso por la Universidad del Valle de México mientras estudié la carrera de Derecho, comprendí la trascendencia que tiene el conocimiento y la aplicación del Derecho Civil tanto para la persona individual como para la socialmente considerada, ya que se encuentra relacionado con el universo de actividades, criterios y conceptos que el hombre realiza como centro de Imputación Jurídica, por lo que en cualquier momento de nuestra vida podemos aplicarlo.

Es de tal modo necesario el imperio de la normatividad civil, que sus disposiciones significan armonía y equilibrio social e individual. Así mismo, es tan vasto su campo de aplicación y conocimiento que en ocasiones resulta difícil seleccionar una de las tantas instituciones que regula, siendo la figura jurídica del usufructo la elegida por mí, y pretendo en el presente trabajo realizar un análisis del usufructo con el propósito de darlo a conocer al público en general y que en su mayoría no participa de un modo u otro directamente en lo concerniente a la ciencia jurídica, ya que considero como idea a probar en esta

investigación que existe desconocimiento en general hacia esta figura jurídica, asimismo quiero dejar en claro las ventajas que ofrece el usufructo en diversas situaciones familiares principalmente como es el caso para evitar problemas de índole sucesorio, cuando el propietario que se queca, sólo con el usufructo, puede disponer de las cosas conservando sus beneficios, como si aún fuera propietario completo, así también pretendo en este trabajo aclarar los posibles puntos de confusión que puedan surgir entre el usufructo y el arrendamiento, dado que ambas figuras implican el derecho temporal de disfrutar de los bienes ajenos. Para la realización del presente trabajo de investigación utilicé el método deductivo.

I N T R O D U C C I O N

El usufructo ha sido objeto de un gran número de estudios y consideraciones doctrinales.

Sin embargo, como es sabido por quienes participamos en lo concerniente a la ciencia jurídica, siempre es interesante ahondar en el estudio de cualquier figura pues los alcances de dicha ciencia son ilimitados. Dificilmente puede considerarse agotado lo estudiado respecto de algún concepto jurídico.

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

Para lograr nuestro objetivo, dividiremos el presente trabajo en cuatro capítulos. En el primero, "LOS DERECHOS REALES", ubicaremos al usufructo (como es propio de todo derecho real) en el activo de cualquier patrimonio, estudiaremos las principales teorías que

distinguen a los derechos reales de los personales y analizaremos sus características en su naturaleza real. En el capítulo siguiente intitulado "ANALISIS DEL USUFRUCTO" haremos un análisis de este derecho, partiendo de sus orígenes y su definición para continuar con sus caracteres generales, bienes sobre los que puede recaer, su utilidad, cuasi-usufructo y terminaremos con las formas de constitución del mismo. El tercer capítulo, "LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO" comprende el estudio de los derechos y obligaciones que corresponden al usufructuario. "FORMAS DE EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO", es el título del capítulo cuarto. En él nos evocaremos al estudio de las causas que extinguen el derecho que nos ocupa, y sus principales consecuencias.

I N D I C E

ESTUDIO DEL USUFRUCTO COMO UN DERECHO DE DISFRUTAR LOS BIENES AJENOS

CAPITULO 1

LOS DERECHOS REALES

1.1	GENERALIDADES	1
1.2	TEORIA CLASICA	5
1.3	TEORIA DE BONNECASE	6
1.4	TESIS MONISTAS	8
1.5	TEORIA ECLECTICA	9

CAPITULO 2

ANALISIS DEL USUFRUCTO

2.1	CARACTERISTICAS	10
2.2	SU UTILIDAD	14
2.3	COSAS SUSCEPTIBLES DE USUFRUCTO	18
2.4	DISTINCIONES EN EL USUFRUCTO	19
2.5	CUASI USUFRUCTO	19
2.6	CONSTITUCION DEL USUFRUCTO:	21
2.6.1	LEY	21
2.6.2	TESTAMENTO	23
2.6.3	USUCAPION	24

3.8	UTILIZAR LA COSA COMO UN BUEN PADRE DE FAMILIA	54
3.9	GUARDA Y CONSERVACION DE LA COSA	56
3.10	NO MODIFICAR SU DESTINO	60
3.11	DEBERES ESPECIALES O CARGAS DEL USUFRUCTO	61
CAPITULO 4 FORMAS DE EXTINCION DEL USUFRUCTO		
4.1	CAUSAS	63
4.2	MUERTE DEL TITULAR	63
4.3	CUMPLIMIENTO DEL TERMINO O CONDICION .	66
4.4	PERDIDA DE LA COSA	67
4.5	RENUNCIA	70
4.6	PRESCRIPCION EXTINTIVA Y USUCAPION ...	74
4.7	CONSOLIDACION	78
4.8	FALTA DE AFIANZAMIENTO	80
4.9	CESACION DEL DERECHO SUBYACENTE	81
4.10	PERDIDA DE LA PATRIA POTESTAD, EMANCIPACION Y MAYORIA DE EDAD	83
4.11	EXPROPIACION	85
4.12	CONSECUENCIAS DE LA EXTINCION	87
	CONCLUSIONES	
	BIBLIOGRAFIA	

ACLARACION :

**LAS CITAS BIBLIOGRAFICAS QUE SIRVIERON DE APOYO AL
PRESENTE TRABAJO RECEPCIONAL, SE ENCUENTRAN INCLUIDAS
EN EL PROPIO TEXTO DE LA INVESTIGACION.**

CAPITULO 1
LOS DERECHOS REALES

1.1 GENERALIDADES

Los derechos reales principales

Por ser su voluntad autónoma, las personas son libres, en principio, para crear entre sí cualquier vínculo de derecho. No sucede igual con los derechos reales (relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa), puesto que no están frente a frente dos personas, sino una persona y una cosa, no puede pertenecer sino al legislador definir los poderes que el hombre tiene derecho a ejercer sobre una cosa.

El más importante de los derechos reales principales, por ser el más completo y el más extendido, es el derecho de propiedad. Los demás derechos reales principales constituyen desmembraciones del derecho de propiedad: no confieren a sus titulares todas las prerrogativas del derecho de propiedad, sino solamente una o varias de ellas.

Mientras que el derecho de propiedad confiere a su titular el conjunto de las prerrogativas que cabe

ejercer sobre una cosa: derecho de servirse de ella (ius utendi); el de obtener sus productos (ius fruendi), el de disponer de la misma (ius abutendi), el usufructo no implica sino el ius utendi y el ius fruendi; junto al usufructuario, otra persona ejerce un derecho real sobre la cosa: el nudo propietario (titular del bien que conserva el ius abutendi), que, aún cuando no pueda servirse de la cosa ni percibir sus frutos, es el único con poder de disponer de ella, por ejemplo, venderla o donarla.

Las obligaciones o derechos personales, constituye un poder conferido a una persona sobre otra persona: el acreedor puede obtener una prestación de su deudor. Pero el hombre ejerce igualmente un poder sobre las cosas; puede sacar de ellas una ventaja, un provecho; en el patrimonio de una persona junto a derechos personales, figura derechos reales. El derecho real es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa (Mazeaud, Derecho Civil, parte 2a., Vol. IV, Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1969) dentro de esa relación de derecho se encuentra un sujeto activo, el titular del derecho, y un objeto, la cosa sobre la cual se ejerce el derecho. Los derechos reales principales son el derecho de

propiedad y sus desmembraciones: usufructo, uso, habitación, servidumbres reales o servidumbres prediales y concesiones.

Los derechos reales tienen como objeto muebles o inmuebles, sin embargo, el derecho de habitación, las servidumbres reales, las concesiones y la enfiteusis no pueden ser sino inmobiliarias, todo derecho real es susceptible de posesión. Entre los derechos reales principales unos presentan gran importancia práctica; no sólo el derecho de propiedad sino también el usufructo, que se encuentra con frecuencia, así como las servidumbres reales. Los demás son excepcionales: uso, habitación, enfiteusis y concesión.

Los derechos personales pueden exigirse a una persona determinada únicamente, los constituyen tres elementos esenciales: a) la persona titular del derecho o acreedor; b) la persona obliga o deudor; c) la cosa exigible a ésta última persona (Genty.- Usufructo, uso y habitación, Editorial imprenta de jurisprudencia, México, sin fecha, página 7).

Por derechos reales se entienden todos aquellos que ligan el patrimonio de una persona directamente con una

c.
cosa " Res ". Estos derechos operan y se proyectan sobre la cosa independientemente de que exista persona singularmente obligada.

Su noción sólo presenta dos elementos: el sujeto titular del derecho y la cosa que soporta ese derecho (Genty.- Opus cit. página 7).

Como diferencia específica entre los derechos reales y personales, podemos señalar que los reales son absolutos y pueden en consecuencia oponerse a todo el mundo en cualquier momento, pues otorgan al titular del derecho la facultad de ejercicio directo, utilización y adueñamiento.

No obstante lo anterior, la diferencia que separa los conceptos de derecho real y personal pierde fuerza al grado de parecer confundirse sus límites, problema que ha dado origen a varias tentativas de precisar la fisonomía de cada uno de ellos, como son la teoría clásica, teoría de Bonnacase, la Monista y la Ecléctica, que a continuación se exponen.

1.2 TEORIA CLASICA

Conforme a esta teoria o escuela, los derechos personales se fincan en el deber de dar, hacer o no hacer por parte de una o varias personas fisicas o morales que tienen el carácter de deudores, para hacerlos efectivos es necesario exigir precisamente a ellos el cumplimiento. Esto quiere decir que el derecho personal faculta a su titular para exigir el deber que corresponde al deudor con exclusión de cualquier otra persona. En cambio el derecho real es oponible a todo el mundo, es absoluto, se da " erga homnes " (Antonio de Ibarrola.- Cosas y sucesiones, Editorial Porrúa México 1957, página 37) incapacitando a toda persona ajena al derecho para intervenir en la relación establecida entre sujeto y objeto.

Otra diferencia es que el derecho real sólo puede caer sobre cosas específicamente determinadas, y no sobre cosas indeterminadas o determinables, en tanto que el derecho personal recae sobre una parte indeterminada del patrimonio del deudor.

Desde el punto de vista procesal, la teoría clásica distingue las acciones In Rem para la protección de los

derechos reales; se llaman así porque la acción va dirigida sobre la misma cosa, como es el caso de la acción reivindicatoria que se refiere a determinado bien para que vuelva a estar bajo el poder físico de su propietario. En cambio la acción In Personam tiene por objeto hacer efectivo un derecho personal y debe intentarse en contra de la persona que tiene a su cargo la realización de la prestación de la que es deudor.

El derecho real implica: a) el derecho de perseguir la cosa cuando se encuentre en poder de un extraño y b) el derecho de preferencia que se muestra claramente en la facultad de excluir del conjunto de bienes sujetos a quiebra, aquel que está gravado por un derecho real.

1.3 TEORIA DE BONNECASE

Para este autor, el rasgo típico del derecho real es la apropiación de una riqueza (Julien Bonncase.- Elementos de derecho civil, tomo I, Vol. XIII, Editorial cajica, Puebla, Puebla 1945 página 623); en cambio el derecho de crédito tiende al aprovechamiento de los servicios ajenos.

Concuerdar con la teoría clásica en que el derecho real únicamente puede recaer sobre cuerpos determinados e individualizados, ya que éstos son los únicos susceptibles de apropiación. También los bienes incorpóreos determinados, tales como los derechos de autor, patentes, etc. pueden ser objeto de un derecho real (Julien Bonnecase.- Opus Cit. Vol. XIV, tomo II, página 63).

En segundo término, afirma Bonnecase que la obligación necesariamente pone frente a frente a dos personas, puesto que su función es sujetar la actividad de una en favor de la otra; en cambio el titular del derecho real sólo es puesto en contacto con una cosa, bajo la garantía del poder social, pudiendo obtener de ella toda la utilidad que le pueda proporcionar.

Como tercer punto de vista, enuncia como atributos del derecho real, los derechos de persecución y preferencia.

La esencia de la teoría de Julien Bonnecase, estriba en considerar al derecho real en función de la apropiación de la riqueza, y al personal en función de la prestación de servicios.

1.4 TESIS MONISTAS

Estas teorías engloban los derechos reales y personales en una sólo categoría. Planiol es su principal defensor; afirma que es falso que pueda existir una relación jurídica entre persona y cosa, pues las relaciones jurídicas se establecen necesariamente entre personas; en los derechos reales existen tres elementos que son: un sujeto activo, un pasivo y la cosa, siendo el sujeto pasivo todo el mundo con exclusión del sujeto activo; todos los que deben respetar el derecho que sobre la cosa tiene el sujeto activo forman el sujeto pasivo; que en consecuencia, la diferencia entre el derecho real y el personal se encuentra en que el derecho de crédito u obligación, no existe sino en relación con un deudor o varios deudores limitativamente determinados; en cambio el derecho real es oponible a todo el mundo, de lo que se concluye que el personal es relativo y el real absoluto.

Otra diferencia existente entre ambos derechos, según la tesis monista, se encuentra en que el real sólo impone al sujeto pasivo una abstención, obligación de no hacer, en tanto que el derecho de crédito impone obligaciones de hacer, no hacer o dar, por lo cual toda

persona que figure como sujeto pasivo en una obligación, sufre una carga en su patrimonio, situación que no se presenta tratándose del sujeto pasivo universal del derecho real.

1.5 TEORIA ECLECTICA

Esta teoría acepta por una parte la clásica en su aspecto interno, al considerar que hay una relación entre cosa y sujeto; y por la otra estima atendible la monista en cuanto al sujeto pasivo universal, pero desde el punto de vista de la convivencia humana y el respeto mutuo al derecho ajeno, es decir desde el punto de vista externo.

CAPITULO 2
ANALISIS DEL USUFRUCTO

2.1 CARACTERISTICAS

" Usus y Fructus " son los vocablos que se encuentran combinados en la palabra usufructo; convirtiendo las dos palabras anteriores en verbos se entenderá " Uti y Fruti ", usar y disfrutar, atributos que tipifican con claridad la función del usufructo.

Disfrutar una cosa es aprovechar sus frutos (Genty.- Tratado del usufructo, uso y habitación, biblioteca de jurisprudencia México, sin fecha, página 8), pero en tanto su ejercicio no constituya un derecho real, no es usufructo, como acontece cuando una persona disfruta una cosa en utilidad de un simple derecho personal o inclusive sin facultad legal. El usufructo es un derecho real, vitalicio como máximo, que le confiere a su titular el uso y el goce de una cosa que pertenece a otro o el de un derecho cuyo titular es otra persona; es susceptible de posesión. (Mazeaud, Derecho civil, Derechos reales, parte 2a., Vol. IV, Ediciones Europa-América, Buenos Aires 1969).

Por ser el usufructo un derecho real diferente del de propiedad, la cosa que lo soporta no pertenece al usufructuario. Se trata de un derecho constituido sobre cosa ajena, es decir, que el usufructuario es titular del derecho real de uso y disfrute sobre un bien perteneciente a otra persona, corpóreo o incorpóreo.

El usufructuario no puede disponer de él porque los actos de dominio, ius abutendi, corresponden al nudo propietario de donde se colige que el usufructuario tiene el deber de conservar la cosa sin alterar su sustancia, comprendiéndose éste concepto no sólo en el sentido material, sino también en el jurídico y económico.

En otras palabras, el bien no solamente debe conservar su aspecto físico, sino también su utilidad original para cubrir las necesidades del hombre para las que está destinado, por lo que al terminar el usufructo debe restituirse en el estado en que fue recibido, conservando su aspecto original (salvo deterioro natural o efectos de caso fortuito); no debe convertirlo en cosa material, económica o jurídicamente diferente.

El usufructo es un derecho real, confiere a su titular un derecho real, es decir un derecho directo sobre la cosa.

Una comparación entre el usufructo y el arrendamiento permite poner en claro este carácter: El usufructuario y el arrendatario poseen una situación en apariencia cercana: uno y otro usan la cosa, perciben sus ingresos. En derecho se parecen en el sentido de que , con relación al derecho de propiedad, no son sino detentadores: el usufructuario y el arrendatario tienen simplemente la cosa por cuenta del propietario; reconocen el derecho de éste; con respecto al derecho de propiedad, su posesión es precaria: no es sino una detentación; por eso no les conducirá jamás a la usucapión del derecho de propiedad, explicada más adelante.

Numerosas diferencias separan al usufructuario del arrendatario. provienen de la distinta naturaleza de sus derechos: el usufructo es un derecho real, mientras que el arrendamiento le confiere al arrendatario un derecho de crédito, derecho personal.

El arrendatario y el arrendador están unidos por obligaciones reciprocas que surgen de la convención. Las obligaciones que el usufructo pone a cargo del usufructuario no corresponden a la esencia del usufructo; en todo caso la obligación esencial del arrendatario, el pago de las rentas, no pesa sobre el usufructuario, pro otra parte, el nudo propietario no tiene ninguna obligación con respecto al usufructuario: no está obligado a asegurarle al usufructuario el goce pacífico de la cosa, obligación que pesa por el contrario, sobre el arrendador.

El inquilino o el arrendatario no posee derecho alguno sobre la cosa que se le da en arrendamiento; si la pierde, no dispone de ninguna acción para recobrarla: deben pedirle al arrendador que la reclame y la defienda contra las pretensiones de terceros al fin de que le sea asegurado, conforme el arrendamiento, el goce pacífico por el contrario, el usufructuario, titular de un derecho directo sobre la cosa dispone de una acción real: la acción confesoria de usufructo que le permite recobrar la cosa sin tener que acudir al nudo propietario. Dispone también de las acciones posesorias para que se le reponga en posesión de su derecho de usufructo.

El usufructo siempre se constituye sujeto a un término siendo a lo sumo vitalicio, es decir hasta la muerte de su titular (la muerte, siguiendo la tradición romana la consideramos como término y no como condición), por lo cual es imposible que pueda durar más que la vida del usufructuario salvo en el caso excepcional de usufructo sucesivo. En consecuencia cuando no ha transcurrido el término de fecha cierta y el usufructuario muere, el usufructo termina. Con los datos anteriores se puede dar forma a una definición de usufructo que permita entrar a su estudio de fondo.

Por usufructo debe entenderse el derecho real vitalicio que confiere a una persona llamada usufructuario el uso y disfrute de una cosa propiedad de otra persona llamada nudo propietario o de un derecho perteneciente a este, teniendo el usufructuario el deber de conservar la sustancia de la cosa.

2.2 SU UTILIDAD

El usufructo es de gran utilidad en la vida práctica y particularmente en relación con problemas de familia que surgieran en la época Sumérica.

En el código de Hammurabi (obra babilónica, pero basada en tradiciones anteriores suméricas de 1750 A.C.) encontramos que, cuando se trata de equilibrar el interés de una viuda o mujer repudiada, con el de sus hijos, se recurre al usufructo. En la antigüedad romana el usufructo llega a ser popular en materia sucesoria, cuando el paterfamilias quiere dejar a la esposa los ingresos de la fortuna que él deja sin que le sea posible a la viuda malgastar el dinero en perjuicio de los hijos o dejar el patrimonio por herencia o legado a otras personas. Sin embargo, el usufructo salió del marco de las relaciones familiares, instituyéndose en favor de instituciones de beneficencia donde resulta conveniente para ambas partes, porque los bienes usufructuados regresarán al filantrópico nudo propietario al expirar el término señalado con todas sus cualidades y elementos. A la inversa, un particular puede transmitir la nuda propiedad a una institución de beneficencia reservándose el usufructo vitalicio o por tiempo determinado.

Toda vez que el usufructo es un desmembramiento de la propiedad, presenta una serie de ventajas y algunas desventajas para el usufructuario y para el nudo propietario :

VENTAJAS.

- El propietario que se queda, sólo con el usufructo, puede disponer de las cosas conservando sus beneficios, como si aún fuera propietario completo, es decir, una persona previsora puede pensar en la conveniencia de no dejarles a sus hijos problemas de índole sucesorio, ocurre ante un notario público con sus descendientes y celebra ante éste funcionario un contrato de donación por el cual les transmite la nuda propiedad de todos sus bienes, y él se reserva el usufructo de los mismos, de esta manera el ahora usufructuario sigue gozando de sus bienes, de igual manera que lo hizo cuando era propietario perfecto de ellos, y al fallecer, de manera inmediata, sus descendientes que eran nudos propietarios, se convierten sin necesidad de juicio sucesorio, en propietarios perfectos, pues se consolida para ellos la nuda propiedad y el usufructo.

- El usufructo permite garantizar la seguridad económica de cierto tipo de personas, que por su especial manera de ser, no conviene dejarles la absoluta disposición de los bienes.

DESVENTAJAS.

- Sustrae de la circulación los bienes que reportan este derecho real, y si llegan a circular, sufren un menosprecio. Cuando una persona constituye un usufructo, la cosa en que recae, en forma inmediata, de hecho sale de la circulación económica, pues nadie o casi nadie, tiene interés en adquirir un derecho que se extinguirá con la vida del usufructuario, y también de igual forma no habrá persona que se interese en adquirir la nuda propiedad, sabiendo que para gozar de la cosa adquirida, habrá de esperar hasta que se extinga el usufructo.

- La cosa sobre la cual recae el usufructo, es por lo general objeto de uso intensivo por el usufructuario, pues al saber que tiene un derecho que por regla general no podrá transmitir a sus herederos, hace un uso intensivo de la cosa con lo cual se deteriora o daña. Ciertamente es que, a esta desventaja se le ha buscado un remedio por la ley, y así ha dispuesto que el usufructuario tiene el deber de constituir una fianza a favor del nudo propietario para garantizar los posibles daños que se le causen a la cosa por un uso desmedido.

En general el usufructo es el medio adecuado para resolver propósitos de ayuda que una persona quiere otorgar otra por razones de parentesco, amistad, filantropía o cualesquiera otras, en todos aquellos casos en los que no es conveniente la donación pura y simple. También lo encontramos pero menos frecuente con fines netamente comerciales.

2.3 COSAS SUSCEPTIBLES DE USUFRUCTO

El usufructo puede establecerse sobre toda clase de bienes no consumibles (M. Planiol y J. Ripert.- Tratado práctico de derecho civil francés, tomo III, Editorial Cultural Habana 1944, página 640), como establecimientos comerciales o bibliotecas, cosas intangibles como créditos, objetos de propiedad intelectual como derechos de autor, y en general sobre cualquier bien que pueda producir una ventaja de orden económico, que se encuentre en el comercio y cuyo uso y disfrute no implique automáticamente su consumo, pues cuando esto último sucede, surge otra figura llamada Cuasi-usufructo, del cual se hablará más adelante.

2.4 DISTINCIONES EN EL USUFRUCTO

El usufructo puede establecerse a título universal o a título particular y se establece el primero cuando se constituye sobre la totalidad o una porción alicuota de un patrimonio, y el segundo cuando recae sobre uno o más bienes individualmente considerados en las sucesiones testamentarias, cuando exista algún heredero a quien se le haya asignado además el carácter de usufructuario de alguno de los bienes, el heredero se ve gravado sólo con la parte del pasivo que le corresponde de acuerdo con su cuota hereditaria; en calidad simultánea de legatario de un usufructo. En consecuencia, tratándose de un usufructo a título particular no responde del pasivo de la sucesión.

2.5 CUASI USUFRUCTO

El usufructuario sólo tiene derecho de servirse de la cosa sin consumirla, con la consiguiente obligación de restituirla a su propietario. Dentro de esta situación, obviamente el usufructo sólo puede establecerse respecto de bienes no consumibles por lo tanto, debería decirse que el usufructo de las cosas que se consumen por el primer uso (cosas consumibles) es contrario al

carácter del usufructo. En el usufructo se ha incorporado una figura distinta que se ha denominado cuasi-usufructo y que consiste en la entrega de cosas genéricas y consumibles con la obligación del deudor de devolver la misma cantidad del mismo género y de la misma calidad, lo que implícitamente confiere al cuasi-usufructuario la facultad de disponer de ellas, o sea el " Ius abutendi " inseparablemente unido en estos casos al " Ius utendi " .

Así se explica que, por otra parte, el cuasi-usufructo se acerque al mutuo o préstamo de consumo, ya que éste es el contrato en virtud del cual una persona se obliga a transferir a otra la propiedad de bienes genéricos (que pueden sustituirse) (Aguilar Carbajal Leopoldo.- Bienes, derechos reales y sucesiones, Editorial Jurídica mexicana, México 1960, página 83) obligándose la segunda a devolver otro tanto del mismo género, calidad o cantidad debe tomarse en consideración que el mutuo siempre se constituye por contrato, lo que no siempre ocurre con el usufructo, que puede derivar de un contrato, de un testamento o de la Ley.

Pero la distinción fundamental es que el cuasi-usufructo implica el deber de constituir una cautio

usufructuaria y termina por la muerte del cuasi-usufructuario aunque se hubiese fijado un termino de fecha cierta más allá de la muerte de éste. además el traslado de dominio no es efectuado en el momento de establecerse el cuasi-usufructo sino en el momento en que el cuasi-usufructuario aprovecha su ius abutendi, circunstancia importante cuando se presenta quiebra o concurso del cuasi-usufructuario, en cuyo caso tales bienes pueden ser separados por el nudo propietario de la masa de la quiebra.

Los bienes que se deterioran sin consumirse por el uso y goce, deberán devolverse en el estado en que se encuentren al termino del usufructo, respondiendo únicamente el usufructuario por el deterioro adicional producto de negligencia o dolo.

2.6 CONSTITUCION DEL USUFRUCTO

El usufructo puede constituirse por: Ley, testamento, usucapión y contrato.

2.6.1 LEY.

A veces el usufructo corresponde por Ley a una persona sin necesidad de su consentimiento expreso, como ocurre

en nuestro derecho con la mitad del usufructo de los bienes de los hijos sujetos a patria potestad, que pertenece a quienes la ejercen (artículos 429 y 430 Código Civil). En otras legislaciones éste usufructo se establece sobre la totalidad del los bienes de los hijos.

De los bienes usufructuados se excluyen los adquiridos por el trabajo del menor (artículo 429 Código Civil). No es muy elegante que el legislador haya otorgado en los artículos 429 y 430 el usufructo a un propietario de los bienes usufructuados: por consolidación tal usufructo pierde inmediatamente su carácter.

Estamos en presencia de una norma que nació en el ambiente del derecho clásico, cuando el paterfamilias tenía que reconocer paso por paso cierta independencia patrimonial a los hijos que tenía bajo su patria potestad, y que sobrevive en la actualidad a pesar de que los hijos bajo patria potestad ya tienen plena capacidad patrimonial, en virtud de la consideración de que el padre merece una indemnización por las molestias y responsabilidades relacionadas con la administración del patrimonio del hijo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 431 del Ordenamiento mencionado, los padres pueden renunciar a su derecho correspondiente a la mitad del usufructo siempre y cuando lo hagan constar por escrito o de cualquier otro modo que no deje lugar a duda. Aunque la disposición sólo se refiere expresamente a los padres, por el contenido de la fracción III del artículo 436, se nota que comprende a todos los que ejerzan la patria potestad.

2.6.2 TESTAMENTO

El testamento es el modo de constitución utilizado con mayor frecuencia. Por medio de el una persona puede otorgar a un legatario el usufructo de todo su patrimonio, parte del patrimonio o un objeto determinado, y la nuda propiedad a otro legatario o a sus herederos; o por el contrario, la nuda propiedad de todo el patrimonio, parte del patrimonio o de un objeto a un legatario, en cuyo caso el usufructo queda automáticamente para los herederos (Rojina Villegas Rafael.- Derecho civil, Bienes, derechos reales y posesión; Editorial El Nacional, México, sin fecha, página 199).

2.6.3 USUCAPION

Puede igualmente el usufructo constituirse por prescripción adquisitiva, o sea por la combinación de una posesión de usufructo con el simple transcurso del tiempo (artículo 981 Código Civil) este modo de constituirse ha sido aceptado también por las legislaciones y tratadistas actuales.

Como el artículo 981 no habla del termino necesario, deben aplicarse las reglas generales de la prescripción positiva. Al respecto el artículo 1152 del Código Civil requiere un mínimo de 5 años para la adquisición de bienes inmuebles cuando se poseen a título de propietario. Por lo tanto se requieren 5 años para adquirir el usufructo de inmuebles por éste medio siempre y cuando se realice la posesión a título de usufructuario, de buena fe, en forma pacífica continúa y pública.

Se necesitan también 5 años de uso y disfrute continuo cuando el usufructo del bien inmueble se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sin ser necesaria es éste caso la buena fe.

El plazo se extiende a 10 años cuando el usufructo se ejerce de mala fe, pero es indispensable que el título sea precisamente de usufructuario y que se ejerza el usufructo en forma pacífica, continua y pública.

El usufructo sobre bienes muebles se constituye por prescripción mediante un término de 3 años durante el cual sean usufructuados de buena fe, pacífica, pública y continuamente; en caso de mala fe mediante un término de 5 años (artículo 1154 C.C.).

Se afirma que este tema es sólo de interés teórico, ya que en todo caso el poseedor preferiría alegar que habrá adquirido por prescripción la propiedad y no el usufructo. Sin embargo este razonamiento es parcialmente exacto (Josserand, - Derecho Civil, tomo I, Vol. III, Editorial Bosch, Buenos Aires, 1950, página 388), porque puede suceder que el poseedor tenga algún título que lo acredite como usufructuario y que resulte posteriormente que el concedente del usufructo no era el dueño del objeto usufructuado, en cuyo caso la prescripción confirmará a favor del prescribente, su posesión de usufructuario, nunca de propietario.

2.6.4 POR CONTRATO

También por contrato puede una persona obtener el usufructo de una cosa, y como los contratos pueden ser gratuitos y onerosos, el usufructo constituido por un contrato puede ser gratuito u oneroso (Mazeaud.- Derecho civil, Editorial Jurídica Europa-América, Buenos Aires, página 376). El establecimiento por contrato puede realizarse por dos vías distintas: la de enajenación y la de retención (N. Planiol y G. Ripert.- Tratado práctico de derecho civil francés, tomo III, Editorial Cultural, Habana, 1946, página 640).

En el primer caso una de las partes transmite el usufructo a una persona que no gozaba de este beneficio; y en el segundo, el dueño enajena el bien retenido, o sea conservando para sí, el usufructo de una cosa suya y sede la nuda propiedad de la misma: compra-venta o donación con reserva de usufructo. Este último procedimiento resulta ventajoso para el vendedor; ya que, por conservar los mismos ingresos y por guardar la cosa en su poder, recibirá del adquirente un capital representativo del valor de la nuda propiedad.

2.7 MODALIDADES

El usufructo se sujeta en forma tácita a un término de fecha incierta, pero en forma expresa puede sujetarse a término de fecha cierta o condición (artículo 985 C.C.).

El usufructo sujeto a condición es de interés práctico, porque permite favorecer a una o varias personas mediante estipulación de una condición que constituya un medio de obligarlas a cierto comportamiento que a la larga será benéfico para ellas (así se puede estimular a una persona a estudiar, estableciendo es su favor un usufructo mientras que obtenga buenos resultados en su universidad).

El usufructo condicional puede establecerse bajo condición suspensiva o resolutoria. La condición será suspensiva cuando la entrada en vigor del usufructo dependa de un suceso futuro e incierto y resolutoria, cuando el fenecimiento del usufructo dependa de tal acontecimiento.

El usufructuario no puede hacer suyos los frutos ni usar la cosa si la condición es suspensiva "tendente

conditione ". En caso de una condición resolutoria el usufructuario si disfruta y usa la cosa hasta que la realización de la condición termine su derecho o hasta que muera antes de la realización de la condición. El usufructo sujeto a termino resolutorio de fecha cierta tendrá existencia durante el tiempo que se haya fijado, a no ser que el usufructuario muera antes; una restricción a éste termino se encuentra en el artículo 1040 (Personas Jurídicas). El termino suspensivo suspende la entrada en vigor del usufructo, si durante este termino el usufructuario muere, el usufructo nunca tendrá eficacia, de modo que este termino queda compenetrado de una condición.

El usufructo puro y simple es decir, sin modalidades, no existe, ya que invariablemente el usufructo se constituye sujeto al termino resolutorio de la muerte de su titular (termino de fecha incierta, no condición, artículo 986 C.C.).

2.8 CONSTITUCION CONJUNTA Y SUCESIVA

El usufructo puede constituirse conjunta o sucesivamente. En caso de establecerse en forma conjunta varias personas son simultáneamente las

beneficiadas, de manera que las reglas de la copropiedad deben aplicarse por analogía.

La Constitución sucesiva se presenta cuando se otorga a una persona en primer termino, y después de transcurrido el tiempo pactado o después de realizarse cierta condición, pasa el derecho a otra y así sucesivamente cuantas veces se quiera, con sólo dos limitantes: 1.- Las personas beneficiadas deberán existir ya en el momento de celebrarse el contrato, si el usufructo se confiere mediante esta acto juridico. y 2.- Los beneficiados deberán estar concebidos en día de la muerte del autor de la herencia en caso de que el usufructo se establezca por el testamento (artículo 964 C.C.).

2.9 CAPACIDAD PARA CONSTITUIRLO

Para constituir un usufructo, se debe tener capacidad para enajenar, es decir, ser propietario del bien y estar en aptitud de enajenar actos de disposición.

CAPITULO 3
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL
USUFRUCTUARIO

DERECHOS

3.1 DERECHO AL DISFRUTE DE BIENES AJENOS

El titular de un usufructo tiene derecho a percibir todos los frutos que se deriven del bien, sean naturales, civiles o industriales, a excepción de algunos casos especiales.

Este derecho constituye la principal facultad del usufructuario, aún en el caso de no haberse expresamente pactado, sin embargo para ejercerlo se requiere la posesión del bien, de lo que se infiere que el primer derecho que le asiste es el de conseguir la posesión. De la cosa dada en usufructo (Valverde y Valverde Calixto.- Tratado de derecho civil español, Editorial Cuesta, Valladolid, página 449) de manera que pueda ejercitar las acciones posesorias pertinentes.

Por otra parte, para el disfrute del bien, la posesión no necesariamente tiene que ser originaria, hasta que

sea derivada (como el caso de una cosa usufructuada dada en arrendamiento).

De acuerdo con la presunta voluntad del que constituye el usufructo, el derecho a los frutos nace desde el momento en que el usufructo puro y simple se constituye, o desde el cumplimiento del término o la condición en caso del usufructo bajo término o condición. Pero si el usufructuario no recolecta los frutos naturales, y muere antes de apropiárselos, los frutos corresponderán al nudo propietario, que en ese momento consolida su derecho. En cambio cuando existen frutos naturales pendientes al inicio del usufructo, ellos pertenecerán al usufructuario.

El artículo 991 del Código Civil establece el usufructuario ni el nudo propietario tienen que pagarse o indemnizarse gastos efectuados por concepto de labores, semillas y otros semejantes. Cuando los frutos de un bien queden pendientes en estas condiciones, pasarán a poder del usufructuario o del nudo propietario en los términos indicados.

La indicada posición aparentemente es injusta porque podría darse el caso que efectuados gastos para lograr mejor producción, entre en vigor el usufructo, y en consecuencia los frutos producto del bien ya mejorado se transmitan al usufructuario, con detrimento del patrimonio del nudo propietario. Sin embargo la situación no es tan trágica: en caso de usufructo oneroso, en el precio que fije el propietario tendrá cuidado de incluir esos gastos, y si es gratuito, habrá causas afectivas o de parentesco que suavizan el impacto de ésta aparente injusticia. Sin embargo, en caso de la terminación del usufructo por la muerte del usufructuario, a menudo resulta duro que sus herederos no puedan recuperar los gastos invertidos, especialmente si se trata de usufructo oneroso.

El hecho de que estadísticamente visto, las malas perspectivas se compensen con las buenas, no quita la posibilidad de una injusticia en algún caso individual. Debe preguntarse si los jueces admitieran en casos extremos la acción por enriquecimiento ilegítimo.

El usufructuario recibe el bien con todas sus cualidades y prerrogativas que lo hacen susceptible de

aumento o disminución (Mateos Alarcón Manuel.- Estudio sobre el Código Civil, Editorial M. Budin sucesores, México 1891. Tomo II, página 114) correspondiéndole en consecuencia los beneficios que la cosa reciba por accesión, así como las servidumbres que tenga en su favor.

De conformidad con lo anterior, el usufructuario asimila a su derecho el disfrute de los frutos que deriven del acrecentamiento del bien o de su mejora, sea por aluvión (artículo 908 C.C.) avulsión o fuerza de río (artículo 910 C.C.); mutación de cause en los casos permitidos por la Ley de Aguas de Propiedad Federal, aportación de árboles por el río después de dos meses (artículo 911 C.C.); construcción, plantación o siembra por terceros (artículo 895 y 907 C.C.).

Los frutos producto de los bienes, se han subdividido en 4 grandes clasificaciones: naturales, legales, industriales y civiles.

3.1.1 NATURALES

Las definiciones que se han dado de frutos naturales carecen de unidad y claridad, por regla general indican

que son los productos espontáneos de la tierra, así como las crías y productos de animales. Este tipo de definiciones es inadecuado. Considero que debe definirse " aquellos cuya existencia se debe a la naturaleza sin la intervención del hombre, o mediante una intervención que se limita a la recolección ".

3.1.2 LEGALES

A estos frutos tiene derecho el usufructuario por disposición de la Ley. Son productos que el legislador considera como frutos en cuanto a derechos del usufructuario (Mazeaud.- Lecciones de derecho civil, editorial Europa-América, Buenos Aires 1960, Vol. IV, página 393). Se dice que son productos porque no reúnen todas las características de los frutos como la periodicidad y el no detrimento de la cosa: frutos que provienen de árboles dedicados a la tala ordinaria de madera, minas, canteras.

3.1.3 INDUSTRIALES

Estos frutos son aquellos que para su producción y obtención requieren la intervención del hombre: la palabra industria significa en Latín: labor humana.

Las legislaciones extranjeras al referirse a estos frutos siempre lo hacen recoleccionándolos con los productos agrícolas resultado de siembra y cultivo en gran escala.

El Código Civil en su artículo 991 también sitúa a éstos frutos en íntima relación con los trabajos del campo. Creemos que en la terminología de nuestro Código los frutos industriales no incluyen las provenientes de la industria fabril, puesto que estos son más bien frutos civiles que derivan de contratos de compra-venta celebrados entre productor y distribuidor.

3.1.4 CIVILES

Estos frutos nacen de obligaciones (rentas, intereses, regalías, etc.) Se indicó anteriormente que los frutos naturales pendientes, por regla general pasan a poder del nudo propietario al término del usufructo, y lo contrario sucede al inicio del usufructo. Si aceptamos la limitación del concepto de frutos industriales, también vale para ellos. En los frutos civiles, empero, esta regla no opera porque los frutos de ese carácter se adquieren día por día -(M.Planiol. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Editorial Cultural Habana 1946,

Tomo III Pág. 456) de tal forma que si el usufructuario de un inmueble arrendado no ha percibido las rentas producto de un año natural, y el usufructo termina un día antes que el año, tendrá derecho a los frutos de los 364 días durante los cuales su derecho estuvo vigente.

De igual manera debe considerarse que los frutos civiles no cobrados al inicio del usufructo, pertenecen día por día al nudo propietario, hasta la fecha en que el usufructo entre en vigor.

Algunos usufructos, en virtud de sus especiales condiciones, han requerido particular comentarios de tratadistas, así como de fijación de normas legales especiales:

1.- En relación con el usufructo de bosques, el usufructuario tiene el derecho a todos los frutos que pueden proporcionarle a excepción de los propios árboles, porque constituyen el bien mismo, o sea el objeto del usufructo, que como se ha visto, no puede ser alterado en su esencia. Esta regla admite una excepción, según la Ley si el bosque está destinado precisamente a la tala de árboles (art.997), la madera

se considera como fruto. Lo mismo sucede con los viveros destinados a la siembra, cultivo y venta de árboles y plantas, donde el usufructuario puede extraerlos en aplicación de su derecho. Debe advertirse que, además de estas reglas del derecho privado, la Ley Forestal y su Reglamento son importantes para el usufructuario de un bosque.

2.- Usufructo sobre capitales, puede constituirse validamente un usufructo sobre determinada cantidad de dinero, pero de ella no podrá disponer el usufructuario si no de los réditos ó intereses que produzca.

Puede suceder que el capital se encuentre dado en mutuo con interés, existiendo con antelación el contrato respectivo entre el nudo propietario y un tercero, que tiene la obligación de pagar intereses y devolver el capital en cierto tiempo. En tales condiciones puede también ocurrir que antes de fenecer el usufructo, el deudor regrese el capital y consecuentemente deje de pagar intereses. Para que entonces el usufructo no tenga una existencia exclusivamente teórica, la doctrina admite, como principio general el derecho del usufructuario de exigirle reinversión para cuya

cuestión tendrá voz y voto; y podrá recurrir al Poder Judicial en caso de inconformidad.

Si el capital lo integran Títulos de Crédito el usufructuario tendrá derecho a hacer suyos únicamente los frutos (intereses, participaciones o dividendos), y no el reembolso parcial o total.

En cuanto al derecho de asistir a Asambleas, de votar, de ejercer acciones en contra de la Administración de la Sociedad, etc. consideramos que se trata de frutos que corresponden al usufructuario. pero no hay miel sin hiel; si el usufructuario omite el ejercicio de una acción procesal, evidentemente necesaria, en contra de la Administración, el nudo propietario podría pedir daños y perjuicios si el valor de la acción (Título de Crédito) sufriera por tal omisión.

3.- Usufructo de Acciones Procesales: Una persona puede validamente conferir a otra al usufructo de una acción real o personal para la obtención de algún bien , del cual en caso de éxito, el usufructuario tendrá el disfrute, rigiendose el usufructo por las reglas aplicables a la naturaleza del bien, con una excepción: Creemos que un usufructuario de acción procesal para el

cobro de dinero, una vez logrado el pago, podrá exigir su inversión y gozará de los intereses, pues el pago de un crédito usufructuado significa el fin del usufructo; ésta regla general, empero haría ilusorios los derechos del usufructuario en este caso, ya sólo tendría las molestias del juicio sin otra ventaja que los intereses moratorios causados durante el curso del juicio.

4.- Usufructo de mina y canteras: Presenta problemas en cuanto al derecho de disfrute, porque el Código Civil en su artículo 1001 confiere al usufructuario de un terreno, derecho sobre el producto de minas, sólo cuando expresamente se confiera o cuando el usufructo sea universal.

Parece injusta la disposición legal, en cuanto atañe al usufructo universal. En efecto, al nudo propietario pudo desconocer la existencia de la mina o cantera, por estar oculta al inicio del usufructo y descubrirse en el transcurso del mismo. Su inclusión al usufructo muchas veces sería contraria a la voluntad de quien confirió el usufructo, por lo cual la analogía con el tesoro (que no pertenece al usufructuario) podría justificar ésta solución.

Desde luego los productos de una mina o cantera no son frutos, sino parte del bien, la tierra misma puede decirse (M.Planiol.- Tratado elemental de Derecho Civil, Editorial José M. Cajica, Puebla, México, 1945, página 427); pero la Ley los considera como frutos para el efecto del goce del usufructuario en los casos antes señalados, siempre que la exploración sea normal y no inmoderada.

5.- Usufructo sobre patentes, derechos de autor, descubrimientos científicos y concesiones: Este usufructo da derecho al usufructuario de obtener los frutos civiles o industriales que produzcan, (regalías o ventajas obtenidas por explotación propia, etc.) los derechos por pagar, y los trámites administrativos para conservar estos derechos de propiedad industrial e intelectual son por cuenta del usufructuario, y la pérdida del derecho por su culpa la expone al pago de daños y perjuicios. En caso de invasión del derecho el usufructuario debe avisar al propietario (artículo 1034 C.C.), y el juicio será costado por este, salvo el caso de usufructo gratuito (artículo 1035 C.C.), en cuyo caso el usufructuario contribuirá (artículo 1036 C.C.), sin embargo el artículo 1037 del Código Civil se desprende que el usufructuario está activamente

legitimado para seguir el juicio, en cuyo caso la sentencia no perjudicará (pero sí aprovechará) al propietario.

6.- Usufructo de tesoros: La legislación y la doctrina están de acuerdo en no considerarlos como un fruto del bien, puesto que no se producen con periodicidad, ni el bien puede considerarse destinado a producir tesoros. Sin embargo el usufructuario generalmente será el hallador y como tal tendrá derecho a la mitad del tesoro.

3.2 USO DEL BIEN

Se ha indicado que el derecho del usufructuario se sintetiza en dos conceptos: uso y disfrute. Ahora debemos ocuparnos del primero, o sea del derecho de usar la cosa.

Usar la cosa, significa poder servirse de ella para todos los servicios que pueda prestar, es decir, el aprovechamiento o el empleo material de la misma ajustado al fin para el cual está destinada, sin perjuicio de los frutos.

Como el usufructuario adquiere sólo dos elementos de los tres elementos esenciales de la propiedad, faltándole el ius abutendi, toda vez que debe conservar su sustancia, no puede usarla como si fuera el propietario.

No obstante que en forma aparente el derecho a usar la cosa tiene menos interés que el disfrute, existen bienes cuya principal riqueza proviene del uso, como una colección de libros, un conjunto de herramientas o maquinaria, o bien instrumentos científicos.

Además, la mayoría de las cosas para que puedan producir requieren del uso de las mismas, y el usufructuario recibiría grave perjuicio sino se le concediera el uso para obtener frutos, puesto que en manos indiferentes que la trabajasen o la usaren, faltaría la dedicación del propio usufructuario. En el derecho actual, no existe el derecho real de disfrute sin usos.

3.3 ADMINISTRACION DEL BIEN

El uso de la cosa implica el de su administración; gracias a idóneas medidas administrativas el

usufructuario puede obtener una más abundante cantidad de frutos. Desde luego existe el peligro de explotación desmedida; el usufructuario sólo está interesado en el futuro inmediato y no en el porvenir más remoto. Sin embargo si se comporta como mal padre de familia perjudicando a la sustancia, el nudo propietario podrá reclamar daños y perjuicios y recurrir eventualmente al fiador respectivo.

Cuando una persona es cuasi-usufructuaria de bienes genéricos, la facultad de administración no implica ningún riesgo para el nudo propietario, por el hecho notorio de que independientemente del éxito de la administración, el usufructuario tendrá que restituir la misma cantidad y calidad de los bienes genéricos recibidos.

El arrendamiento figura dentro de los actos de administración importantes, circunstancia que motiva particular comentario.

3.3.1 EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

El usufructuario puede dar válidamente en arrendamiento el bien usufructuado por el tiempo que crea pertinente, en uso de la facultad de administración.

Obviamente un contrato de arrendamiento no puede continuar cuando el usufructo termine por cualquier causa. Se alega que de reconocerse continuación de vigencia a un arrendamiento en las condiciones señaladas, se caerá en la inconsecuencia de considerar que perdurarían los efectos de una figura jurídica cuando la misma ha desaparecido en perjuicio posible del nudo propietario. De todos modos el texto del artículo 1002 del Código Civil, establece con claridad que todos los contratos que celebre el usufructuario terminarán con el usufructo. El argumento no es fuerte, pues también cuando termina el mandato los actos celebrados por el mandatario a menudo siguen produciendo efectos.

No debe aplicarse a la misma regla a los contratos que celebra el nudo propietario antes de constituirse el usufructo, debiendo en éstos casos el usufructuario soportar la vigencia de los arrendamientos, porque las cosas se reciben en el estado que guarda: sin embargo

en caso de un usufructo oneroso, el nudo propietario que grave a última hora el inmueble con un desventajoso contrato de arrendamiento, se comporta de mala fe.

En tanto un inmueble concedido en usufructo esté sujeto a un contrato de arrendamiento, el usufructuario deberá soportar las obligaciones que el Código Civil impone al arrendador. Si fue el propietario que lo celebró, deberá soportar las cargas únicamente hasta el día en que se inicie el usufructo, pues con tal fecha operará lo dispuesto por el artículo 2409 del Código Civil, ya que existe un cambio en el titular que ejerce la administración del bien.

3.3.2 ARRENDAMIENTO DE MUEBLES

La doctrina estima que el usufructuario tiene la facultad de arrendar muebles, porque disponiendo de atribuciones administrativas, dentro de ellas cabe perfectamente la de arrendarlos, siempre que no cambie el destino normal de la cosa: así el usufructo de una biblioteca particular no implica la facultad de convertirla en una biblioteca que preste libros mediante remuneración.

3.4 ENAJENACION

En cuanto al derecho de enajenar que tiene todo propietario sobre sus bienes, su facultad de disposición no queda afectada en caso de bienes sujetos a usufructo; el nudo propietario puede legalmente venderlos, porque nunca perdió el ius abutendi, sino sólo el ius utendi y ius fruendi.

El usufructuario no tiene esa facultad por estar privado del ius abutendi, supuesto esencial de la propiedad. No obstante ello algunos autores sostienen que el cuasi-usufructuario si puede enajenar la cosa, con lo cual disentimos.

En caso de que el nudo propietario venda, el usufructuario tendrá derecho del tanto según disposición expresa del artículo 1005 del Código Civil, lo cual es un motivo para el usufructuario de conservar el bien en buen estado.

DEBERES

3.5 ANTES DEL DISFRUTE

Se han establecido varios deberes a cargo del usufructuario antes de entrar al goce con objeto de dejar constancia del estado de la cosa, así como para prevenir mala administración que de ella pueda hacerse. Tales deberes consisten en la formación del inventario y el otorgamiento de una fianza antes de iniciar el ejercicio material de su derecho.

La frase empleada por el Código Civil y por los tratadistas, al decir " antes de entrar al goce " , se refiere al goce material y a la recolección material de los frutos; el valor de los frutos sin embargo, entra al patrimonio del usufructuario, a veces como expectativa, desde el momento de constituirse el usufructo puro y simple, o desde el cumplimiento del término o de la condición suspensivos.

3.6 INVENTARIO Y DISPENSA DE INVENTARIO

El inventario se elabora para dejar constancia de las cosas materia del usufructo, y el estado en que se encuentra.

Tratandose de inmuebles no es necesario de añadir los datos ya contenidos en la escritura pública o privada que constituye el título de propiedad, pero si debe señalarse el estado notarial que guardan y su valor.

En el derecho romano sólo encontramos una recomendación de que se haga, entre el nudo propietario y el usufructuario un inventario (de .7.9.1.4.); Acurso en su glosa Facient confirma ésta opinión.

Para la edad media (1227) " se trata de un simple consejo ", y también en el renacimiento Fabre opina que no es obligatorio el inventario. Además el inventario sirve para la protección, tanto del nudo propietario como del usufructuario.

En el derecho moderno el inventario debe formarse a expensas del usufructuario y por él mismo, a citación del nudo propietario (artículo 1006 C.C.). ¿ Cual será la sanción del incumplimiento respectivo ?; a primera

vista el deber de hacer inventario es más importante que el de otorgar fianza, ya que la Ley preve la dispensa de este deber, pero no la de aquel, (artículos 1007,1008 y 1009 C.C.).

La reconstrucción histórica y el sentido común nos inclinan a la opinión contraria: el derecho romano exige la fianza y sólo recomienda el inventario; la falta de fianza no puede remediarse mientras que la falta de inventario puede corregirse a posteriori mediante testigos; la fianza está establecida a favor del nudo propietario, mientras que el inventario puede aprovechar al uno o al otro según el caso; hay bienes que por su naturaleza no necesitan inventario (un semental).

3.7 FIANZA Y SU DISPENSA

Más estricto que el deber de formular inventario, es el de otorgar fianza antes de que el usufructuario entre al goce exigiéndosele este requisito con el fin de garantizar el uso moderado y la conservación de la cosa. Este deber puede cumplirse ya sea por conducto de un particular que a satisfacción del nudo propietario asuma las responsabilidades inherentes al fiador, o

mediante otorgamiento de fianza por compañía afianzadora autorizada legalmente para operar en el ramo de estas garantías, la que expediría la póliza respectiva a favor del nudo propietario.

El propietario puede relevar al usufructuario de la obligación de otorgar fianza, pero si posteriormente el dominio de los bienes pasa a tercera persona, el nuevo dueño tiene derecho de exigir la garantía (artículo 1009 C.C.).

Por una parte se podría justificar ésta solución, diciendo de que el hecho de que un propietario dispense el requisito expresado, en razón de la confianza que le inspira el usufructuario, no puede válidamente ser fundamento para que distinto propietario carezca de las seguridades que representa la fianza, sino tiene motivos personales para confiar prudente uso y aprovechamiento de los bienes materia del usufructo.

Sin embargo nadie puede transmitir mas derecho que el tenido. Una nuda propiedad no fortalecida por una cautio usufructuaria ¿Puede transmitirse como una nuda propiedad amparada por tal garantía, puede lo más débil transmitirse como lo más fuerte?. Se trata de saber si

la renuncia en cuestión tiene efectos reales, o efectos meramente personales " Inter partes". Creo que una renuncia registrada públicamente como parte del usufructo, deberá surtir efectos frente a los futuros compradores de la nuda propiedad.

Nuestro Código menciona las consecuencias y responsabilidades en que incurre un usufructuario que descuida el oportuno otorgamiento de la fianza: tratándose de usufructo a título oneroso, el hecho de retardar la fianza autoriza al propietario para intervenir en la administración de los bienes, como medida adecuada para su conservación pero con la obligación de pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los frutos, deducido el premio de administración que el juez acuerde.

El artículo 1047 C.C. impone en tal caso al propietario que asuma la administración de los bienes el deber de otorgar fianza a favor del usufructuario incumplido, obligación realmente injustificada si se considera que los bienes materia del usufructo representa la mejor garantía. El hecho de exigir al propietario fianza coloca al usufructuario incumplido en condiciones de privilegio, al disponer de un administrador avalado,

que administra los bienes del propio administrador, para que los productos favorezcan a quien no quiso cumplir un requisito legal.

Tratándose de usufructo a título gratuito, si el usufructuario no otorga la fianza, incurre en la causal de extinción del usufructo a que alude la fracción IX del artículo 1038 C.C.. Los motivos que determinaron al legislador para sancionar en forma tan drástica al usufructuario de esa índole son evidentes: reciben bienes para su personal aprovechamiento sin obligación alguna de pago y en estas condiciones la mínima garantía es la fianza, cuyo monto debe ser acorde al valor del bien.

Cabe observar en la realidad social, el hecho frecuente de la constitución de usufructos sobre bienes de escaso valor, otorgados por personas de condición económica desahogada en favor de parientes, amigos o antiguos servidores, destinando para el efecto algunas hectáreas de terreno laboral, alguna finca urbana, animales, etc., haciéndolo comunmente con dispensa de fianza y a título gratuito.

Sin embargo, en caso de exigirseles a tales personas el requisito de una fianza de compañía fácilmente les resultaría nugatorio el beneficio del usufructo.

En tal situación debe resolverse el problema mediante fianzas personales, que se consiguen quizás con más dificultad, pero sin gastos. En última instancia para que empresas afianzadoras acepten otorgar las fianzas ¿ puede dárseles como contra garantía el propio usufructo ?. Creo que no, ya que en el momento de descubrirse el uso inmoderado o daño causado en el objeto del usufructo, éste a menudo ya se habrá extinguido y no servirá de garantía.

Además de los innumerables casos en los que el nudo propietario dispensa al usufructuario del requisito de fianza, la Ley contiene también casos de dispensa:

- Con relación al usufructo legal, concedido a los ascendientes que ejercen la patria potestad, el artículo 434 C.C. los exime de la obligación de otorgar fianza (a excepción de los casos que el mismo precepto establece).

También la Ley dispensa al respecto al donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, a menos que expresamente se haya obligado a otorgarla.

Además de estos deberes relacionados con inventario y fianza la Ley establece otros al usufructuario con el fin de que conserve el objeto sometido a usufructo en buen estado.

Estos deberes pueden resumirse en tres:

Utilizar la cosa como buen padre de familia; custodiarla debidamente y no modificar su destino. Puede observarse que estas obligaciones rigen dentro de la plena vigencia del usufructo.

3.8 UTILIZAR LA COSA COMO BUEN PADRE DE FAMILIA

El usufructuario debe administrar el bien y disfrutar del mismo poniendo la diligencia y cuidado de un buen padre de familia (GENTY.- Tratado del usufructo, Editorial biblioteca de jurisprudencia, México, sin fecha, página 152).

El Código Civil, a diferencia de los Códigos francés, italiano, y español, no contiene disposición expresa al respecto, pero de su artículo 1006 fracc. II se desprende este deber.

Como consecuencia, es responsable el usufructuario de los deterioros que sufra el bien por culpa leve (Valverde y Valverde Calixto.- Opus Cit, página 470); debiéndose ajustar su conducta a la prudencia de un buen propietario: el menor descuido o negligencia de su parte le será imputada.

El incumplimiento de este deber puede reclamarse por el nudo propietario durante el plazo del usufructo, al terminar éste o después hasta que su crédito respectivo se convierta en natural por prescripción.

El artículo 1072 del mismo Código extremando el espíritu de protección del 1006, establece que el usufructuario es responsable del menoscabo que sufra el bien, por culpa o negligencia de la persona que lo sustituya en el uso y goce cuando haya transmitido su derecho a un tercero.

Esta culpa del que lo sustituye, no es simplemente una culpa in eligendo del usufructuario, ya que también por aquellos casos en que haya seleccionado con todo cuidado el arrendatario por ejemplo, sigue respondiendo de la culpa de éste.

Concurrentemente el nudo propietario tiene desde luego una acción contra este tercero.

3.9 GUARDA Y CONSERVACION DE LA COSA

Esta deber está íntimamente ligado con el expuesto en el punto anterior que la generalidad de los autores asimilan los dos.

La obligación de guardar y conservar la cosa se compone de varios deberes, a saber:

A) El usufructuario debe velar porque la cosa no se vea afectada o perturbada por terceros, oponiéndose a todo acto que menos cabe la posesión originaria que le corresponde al propietario respecto de los bienes usufructuados, estando obligado a informar al nudo propietario de los hechos ilícitos que realicen los

referidos terceros, particularmente cuando estén encaminados a el apoderamiento de los bienes.

En caso de que el usufructuario no informe oportunamente al propietario, será responsable de los daños que resulten como lo previene el artículo 1034 del C.C.

B) El usufructuario no debe deteriorar la cosa, es decir, no maltratarla ni disminuir su capacidad productiva, sino conservarla en la medida de todas las posibilidades en el mismo estado en que la recibió.

Por el deterioro natural, inherente al transcurso del tiempo y al uso normal, no responde.

C) El usufructuario debe reemplazar con los frutos las unidades individuales, cuando perezcan naturalmente, o por causa imputable al usufructuario; pero no si perecen por caso fortuito o fuerza mayor.

D) Si el usufructo es a titulo gratuito el usufructuario debe realizar las pequeñas reparaciones necesarias para la conservación de los bienes así como todas las grandes que se requieren por no haberse hecho

las pequeñas reparaciones a tiempo. Respecto de las grandes reparaciones debe avisar oportunamente al nudo propietario.

E) El usufructuario debe estar al corriente del pago de contribuciones y demás cargas ordinarias cuya desatención tenga como consecuencia la inestabilidad jurídica del bien.

La carga a que el presente inciso se refiere, la define el artículo 1024 diciendo que " toda disminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones, o cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuaria, es de cuenta del usufructuario ", y el artículo 1025 previene que la disminución que por las propias causas se verifique no en los frutos sino en la misma finca o cosa, será de cuenta del propietario. En otras palabras, un impuesto según la propiedad del terreno y el impuesto predial ordinario, son por cuenta del usufructuario, mientras que un derecho de cooperación es por parte del nudo propietario.

Tales disposiciones legales no distinguen para su aplicación los usufructos a título gratuito de los a título oneroso: es curioso, ya que, en consecuencia un

usufructuario a título oneroso responde del impuesto predial y un arrendatario (figura tan análoga) no una cláusula que haga el nudo propietario responsable de tal impuesto tendría efectos interpuestos, pero no frente al fisco: convenios particulares no pueden traslucir deberes fiscales.

Para no ofrecer soluciones legales tan heterogéneas para situaciones tan análogas como son el usufructo oneroso y arrendamiento, podía establecerse que en los usufructos a título gratuito todos los impuestos ordinarios que afecten a la finca o cosa usufructuada, así como a su provecho o explotación, deben quedar exclusivamente a cargo del usufructuario, como dice el citado artículo 1024 y como queda implícito en el 1025. Pero cuando el usufructo son a título oneroso, habrá que distinguir los impuestos que provengan del aprovechamiento y explotación de los bienes y que lógicamente debe cubrir el usufructuario, de los que tengan por origen la propiedad misma (impuesto predial por ejemplo) que corresponderá al propietario.

En cuanto a imposiciones fiscales extraordinarias: las que deriven del aprovechamiento de los bienes, serán por cuanto del usufructuario, cualquiera que sea el tipo de

usufructo, pero las que provengan de gravámenes fiscales a la propiedad serán por cuenta del propietario.

F) A éste párrafo pertenece el deber de utilizar una técnica a la que el objeto conserve su capacidad productiva (abonar, rotación, dejar descansar la tierra, etc.).

3.10 NO MODIFICAR SU DESTINO

El terreno de los deberes, consiste en dar uso a la cosa usufructuada de acuerdo con el fin para el que estaba destinada, y también conforme al modo especial de aprovechamiento que era habitual.

Por lo tanto, un usufructuario no podrá transformar un edificio destinado a hotel en central camionera o una tienda o cambiar un bosque en tierra cultivable, se presenta desde luego una amplia zona gris entre lo lícito y lo ya no lícito: a este respecto ¿podrá el usufructuario cambiar rosas por dalias; si el jardín era famoso por sus rosales?

3.11 DEBERES ESPECIALES O CARGAS DEL USUFRUCTO

Dentro del Código Civil, se incluyen algunos deberes que propiamente son cargos del usufructo principalmente cuando es universal. Destacan entre ellos las siguientes:

a) El artículo 1027 determina que el título de un usufructo universal adquirido por sucesión, está obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia a pensión de alimentos, y el 1028 impone igual obligación al que adquiera parcialmente un usufructo de ésa índole, pero sólo en proporción a la parte alicuota que le corresponda.

b) Con anterioridad mencionamos el deber del usufructuario de pagar contribuciones. Además de ser un aspecto del deber de guardar y conservar el bien, representa una carga especial.

c) Del contenido de los artículos 1031 a 1033 del mismo Ordenamiento, se desprende que el usufructuario de una herencia puede anticipar las sumas necesarias para el pago de deudas hereditarias con derecho a que se le entreguen al terminarse el usufructo sin añadidura de

intereses. En caso de que el usufructuario no hiciera esto, el propietario podrá vender parte de los bienes sujetos a usufructo para el efecto señalado; y si el propietario efectúa por su cuenta el pago, el usufructuario estará obligado a cubrirle los intereses correspondientes a la suma que hubiése erogado.

d) En relación a los gastos y costos de un juicio, se deben distinguir varias situaciones, a saber: 1.- si el usufructo es oneroso y el pleito versa sobre el derecho de usufructo los gastos y costos serán por cuenta del propietario. 2.- si el usufructo es gratuito y el pleito radica sobre el propio derecho de usufructo, los gastos y costos serán por cuenta del usufructuario. 3.- si el usufructo es a título gratuito y el pleito interesa tanto a la nuda propiedad como al usufructo, los gastos y costos serán cubiertos por los titulares de ambos derechos en proporción a sus derechos, pero también deberá considerarse la edad del usufructuario. En este caso el usufructuario no está obligado a responder por más de lo que produce el usufructo.

CAPITULO 4
FORMAS DE EXTINCION DEL
USUFRUCTO

4.1 CAUSAS.

El artículo 1038 del CC. señala las causas por las cuales el usufructo se extingue, pero nos presenta algunos conflictos de orden técnico-jurídico que se tratarán en el presente capítulo.

4.2 MUERTE DEL TITULAR.

La primera de las causas de extinción que señala el precepto citado es la muerte del usufructuario, disposición que no crea mayor problema porque es característica esencial del usufructo ser vitalicio como máximo (Rojina Villegas Rafael.-Teoría General de los Derechos Reales, Editorial Imprenta de la Cámara de Diputados. México, 1947, Pág. 382).

Al acontecer la muerte del usufructuario la propiedad se consolida, aunque se haya pactado un término del usufructo que aún no se cumpla, o el usufructo que se haya sujeto a condición que no se realice.

Sin embargo, en caso de haberse constituido un usufructo sucesivo, es decir, cuando existen varios usufructuarios que se suceden en la muerte de cada uno de ellos en el orden que se haya fijado; el usufructo no termina con la muerte del primero o los primeros usufructuarios, sino con la del último de ellos, siempre que haya existido en el momento de constituirse el usufructo.

Cuando se constituye simultáneamente, o sea en favor de varias personas al mismo tiempo el usufructo se extingue sólo parcialmente cuando muere cualquiera de los usufructuarios; la muerte de uno de ellos no perjudica a los demás, extinguiéndose únicamente en la parte que corresponde al que fallece.

Sin embargo, el usufructo no acrece a los demás usufructuarios salvo pacto en contrario. El goce parcial vacante pasa al nudo propietario.

De lo anterior se desprende que el usufructuario no puede transmitir su derecho a sus herederos, y en caso de hacerlo la cláusula testamentaria sería nula. pero sin testamento de un usufructuario declara que, después de la muerte de éste, determinado legatario será el

usufructuario del bien perteneciente a un tercero y actualmente usufructuado por el testador, debemos preguntarnos si quizás haya sido la intención del testador recurrir al artículo 1432 CC. (legado de una casa ajena) de manera que el heredero estará obligado a arreglarse con el nudo propietario (en aquel momento ya ex nudo propietario) , para que el legatario continúe el usufructo del de cuyos (aunque quizás es más correcto decir que el legatario obtenga un nuevo usufructo , con perfiles idénticos al que se extinguió por la muerte del testador).

El testador a la luz del artículo 1432 CC. hubiera podido dejar la propiedad de la casa ajena al legatario; quien puede lo más puede lo menos.

Como las personas morales no pueden morir físicamente la Ley ha señalado el plazo de 20 años como término máximo de un usufructo a su favor.

Todo lo expuesto en el presente apartado descansa en el principio general de derecho que otorga al usufructo carácter personalísimo, inherente a la persona misma, por lo cual con ella se extingue, además de no permitir

que la propiedad quede indefinidamente en estado más bien ilusorio.

4.3 CUMPLIMIENTO DEL TERMINO O CONDICION.

Aunque el usufructo es esencialmente vitalicio puede pactarse para que se extinga en un término más corto (Planio1 M. Tratado Elemental de Derecho Civil.- Editorial Jose M. cajica, Puebla, Puebla.- 1945, Pág. 456) o puede sujetarse a condición. Tal término puede ser de fecha cierta o incierta, y como la muerte del usufructuario es siempre un término de fecha incierta, puede decirse que esta forma de termino es inherente al usufructo, pero que las partes pueden sujetarse a otras formas de terminos sin que éstas puedan hacer durar el usufructo más allá de lo que permitiría aquel término tácitamente inherente.

El artículo 1041 del Código Civil establece que el usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero el llegar a cierta edad dura el número de años fijado aunque el tercero muera antes. el caso así normado realmente es una presunción de la ley, considerando que las partes fijaron esa fecha como día cierto, y no se sujetó a la condición de la vida del tercero.

La presunción no es fundada, porque de haberse deseado indicar que el usufructo existiera hasta la fecha de tal cumpleaños, así se hubiera indicado, pero que cuando se dice que el usufructo durará hasta el día en que Emilio cumpla 21 años, psicológicamente se está relacionando el usufructo con la sobrevivencia de Emilio.

La mayoría de edad de los hijos, condición de fecha cierta constituye una causa de extinción del usufructo establecido por la ley en favor de los ascendentes, por así disponerlo el artículo 438 del CC. que añade que éste usufructo también se extingue por emancipación o por la pérdida de la Patria Potestad; ¿ y si sólo uno de los padres pierde la Patria Potestad, habrá ius aderesendi ? La analogía con el artículo 983 CC. no favorece esta solución.

4.4 PERDIDA DE LA COSA.

Todo derecho real se extingue necesariamente luego que perece la cosa sobre la cual se constituyó (Genty.- Tratado del usufructo, Uso y Habitación.-Editorial Biblioteca de Jurisprudencia, México, Sin Fecha, Pág,

343) . Si la pérdida es parcial el usufructo debe continuar sobre la parte restante si ella puede producir fruto, o ser de utilidad para el usufructuario; criterio que confirma el artículo 1015 CC. al referirse a la pérdida de parte de un rebaño.

Sin embargo, el artículo 1042 CC. confirmando una solución romana contradice el principio anterior al señalar que cuando un edificio se arruina por accidente o vetustez, el usufructuario no tiene derecho de usar y disfrutar del material ni del solar.

El artículo es justificado. Imaginemos que tengo el usufructo de una casa, que se quema por caso fortuito. Adhiriéndonos al artículo 1038 fracción VII CC. , deberíamos concluir que ahora tengo todavía el derecho de sembrar maíz entre los escombros y en el jardín o de arreglarme un cuartito improvisado entre las ruinas. Tal solución no conviene para la comunidad : un valioso predio urbano queda de pronto convertido en milpa. Por otra parte el nudo propietario, aunque tenga dinero no estará dispuesto a construir otra casa mientras que dure el usufructo ; no obstante ello si se trata de un usufructo oneroso la referencia que hace el artículo 1044 del CC. y 1021 indica que el nudo propietario

tiene el deber de reconstruir la casa de manera que la pérdida de la casa sólo causa la extinción del usufructo si se trata de un gratuito; y si se trata de una casa perteneciente a un predio dedicado, sobre todo, a la agricultura, debe adoptarse lo dispuesto por el artículo 1042 CC.

Queda un problema : ¿ que decidiremos si se trata de una casa urbana objeto de un usufructo gratuito que se quemara totalmente, pero que estuviera asegurada; ni entonces tendrá el nudo propietario el deber de conceder al usufructuario cuando menos el usufructo sobre la indemnización, como sugiere la analogía con el artículo 1043 (expropiación) ? , no he encontrado artículo alguno en nuestro código que justifique tal " subrogación real".

¿ Pero puede el usufructuario prevenir éste riesgo asegurándose al respecto ? creo que el usufructuario aunque no puede asegurar en propio interés una cosa ajena, de todos modos podrá asegurar su interés propio de que una cosa ajena usufructuada, no se pierda por incendio u otra causa (Genty.- Opus Cit. Pags. 392 y 393).

En tal caso, empero, no tendrá objeto tomar un seguro por todo el valor de la cosa: el interés del usufructuario no puede valer menos que la propiedad.

La segunda parte del artículo 1042, concede al usufructuario el uso y goce de los materiales y terreno en el caso antes mencionado de accidente o vetustez, siempre que el edificio arruinado pertenezca a una hacienda, quinta o rancho, solución justa ya que edificios sólo son accesorios y el bien principal de una heredad rural es el campo.

4.5 RENUNCIA

Como el usufructuario es el titular de un derecho real, puede libremente y por propia voluntad renunciar a él, declinando las ventajas que le pudiese proporcionar.

La renuncia generalmente no obedecerá sino a consideraciones subjetivas de la persona que la hace, por lo cual ésta forma de extinción opera en raras ocasiones.

La renuncia se caracteriza por provenir de decisión subjetiva unilateral, es decir de quien la ejecuta. Sin

embargo, en el caso del usufructo la renuncia puede derivarse de un convenio en el cual el usufructuario renuncie a su derecho a cambio de una contraprestación.

Se ha dicho que tal renuncia onerosa puede ser compra-venta (Mateos Alarcón Manuel.- Estudios sobre el Código Civil, Editorial Budín, México, sin fecha, página 175), o algún contrato innominado, ya que la renuncia gratuita es realmente una donación, y luego se objeta a veces que tales criterios resultan equivocados, diciendo que tanto la donación como la compra-venta son contratos traslativos de propiedad, y que el usufructuario, no teniendo la propiedad del bien, no puede transferirla al nudo propietario, de manera que lo que hace es renunciar a su derecho en los términos de los artículos 6o. y 7o. del C.C.; y se añade que la renuncia debe entenderse como la dejación voluntaria o desprendimiento de alguna cosa, derecho, acción o privilegio que se tiene o se espera tener y que precisamente esto sucede cuando el usufructuario renuncia, pues es su intención subjetiva dejar o abandonar el derecho de uso que tiene sobre el bien usufructuado.

Desde luego el usufructuario no puede enajenar el objeto usufructuado, pero el usufructo mismo es también en bien, un bien intangible y ¡ porque no podría el usufructuario enajenar éste !. Desde la última época de la fase clásica romana se ha admitido que el usufructuario puede enajenar el usufructo, en cuyo caso la duración del mismo continúa dependiendo de la vida del original usufructuario. Esta posibilidad primero fue tolerada a regañadientes mediante rodeos y luego en forma más franca, hasta que se llegó al artículo 1002 C.C. pues bien: si el usufructuario enajena su usufructo, por donación o compra-venta, pero no a un tercero, sino precisamente al nudo propietario opera la causa de extinción del artículo 1038 fracc. IV (consolidación, se explicará más adelante), ya que toda renuncia sería sólo un caso especial de consolidación provocada por donación o venta del usufructo al nudo propietario.

La renuncia, empero, no vale si resulta en perjuicio de los acreedores del ex-usufructuario artículo 1038 fracc. VII, y si el crédito de éstos es anterior a dicha renuncia artículo 2163 C.C., con la salvedad de que, en caso de tratarse de una renuncia onerosa, el acreedor en cuestión compruebe la mala fe, tanto del

ex-usufructuario como del nudo propietario artículo 2164.

Según el artículo 2166 C.C., la mala fe, en éste caso consiste en el conocimiento de la insolvencia del renunciante en el momento de la renuncia (véase la presunción de 2179 C.C.). Sin embargo si la ex-nuda propiedad ha sido trasladada antes, a un tercero de buena fe, el acreedor perjudicado ya no puede hacer renacer el usufructo mediante la Actio Pauliana artículo 2167 C.C., aunque el ex-propietario enajenante responde ahora del valor del usufructo en los términos de los artículos 2164 y 2165 C.C.. En cambio, si la renuncia era gratuita, y el objeto del antiguo usufructo estaba en poder del ex-nudo propietario, o si, en éste caso la mala fe estuviera comprobada, o el objeto se encontrara en manos de terceros, cuya mala fe estuviera también comprobada, no sólo renacería el usufructo, sino que, además, el nudo propietario o el tercero en cuestión deben entregar los frutos entre tanto percibidos o dejados de percibir, ya que la revocación de la renuncia tendrá efectos " ex tunc " artículo 2168 C.C..

En caso de concurso o quiebra es interesante que ésta revocación de la renuncia sólo aprovechará a los acreedores que hayan ejercitado la Actio Pauliana, hasta por el importe de sus créditos; si el valor del usufructo es tan importante que exceda la suma de los faltantes respecto de estos acreedores, el exceso en mi opinión no entra en la masa de la quiebra (véase artículo 2175 C.C), y no quedará a disposición del quebrado, sino que se restituirá al nudo propietario; en otras palabras, la Actio Pauliana reducirá sus efectos a los estrictamente necesarios para obtener una plena satisfacción de los acreedores que tuvieron la legitimación activa al respecto y que realmente ejercitaron la acción en cuestión. Desde luego, si el propietario afectado o el tercero ofrece plena satisfacción a éstos acreedores, la revocación de ésta renuncia ya no procede, artículo 2176 C.C..

4.6 PRESCRIPCION EXTINTIVA Y USUCAPION

La fracc. V del artículo 1038 C.C dice textualmente que el usufructo se extingue " por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales por lo cual debe consultarse en primer término el

titulo 7o., capítulo I, libro segundo del Ordenamiento citado, que habla de la prescripción.

Por principio, el artículo 1135 indica que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y el 1136 complementando al anterior expresa que la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva, y la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

En esa forma, la Ley civil sienta las bases en que descansa el mecanismo de la prescripción, desarrollándola en los dos aspectos generales de prescripción positiva para el efecto de adquirir bienes y prescripción negativa para liberarse de obligaciones.

Algunos consideran que la denominación de prescripción debiera referirse exclusivamente a su aspecto negativo, refiriendo el vocablo usucapión al aspecto positivo.

Sin embargo, la historia del derecho no justifica tal distinción, si se interpretaran estrictamente los artículos 1135 y 1136, técnicamente no operaría la

prescripción extintiva de derechos reales, en virtud de que por ésta se entendería la liberación de obligaciones, por el hecho de que un titular de un derecho no exige su cumplimiento.

Como la fracc. V del artículo 1038 C.C. señala que el usufructo se extingue por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales, y siendo que el capítulo de prescripción mencionado no habla de prescripción de derechos reales, se presenta un problema.

Podría sostenerse que en el caso debe tenerse como punto de apoyo lo previsto en el artículo 1128, conforme al cual se extingue una servidumbre voluntaria por el no uso durante tres años; también se estaría en la posibilidad de conducir la prescripción negativa al artículo 1159 que establece el término general de 10 años para la prescripción al decir que fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de 10 años, contados a partir desde que una obligación pudo exigirse, para que extinga el derecho de pedir su cumplimiento, disposición que ha sido objeto de crítica, estimándose que su texto debiera decir: " fuera de los casos de excepción se necesita un lapso de

10 años contados desde que una obligación pudo exigirse o un derecho ejercitarse, para que se extinga la obligación o el derecho, si estos no se hacen valer " (Rojina Villegas Rafael.- Opus Cit. pág. 360).

En la necesidad de sentar un criterio respecto a la extinción del usufructo por prescripción, y atenta la referencia a los derechos reales, nos inclinamos en favor de los prevenido para la extinción de las servidumbres voluntarias. En consecuencia debe tenerse como término del no uso del derecho el de tres años que menciona el artículo 1128 fracc. II.

También la prescripción positiva puede presentar problemas en relación con la extinción del usufructo: imaginémos que A es propietario, legatario, y el legado en cuestión está gravado con un usufructo a favor de un menor de edad, éste, no debidamente representado, descuida su derecho; luego B, de mala fe adquiere la posesión del objeto, y después de 10 años es propietario por prescripción positiva. En tanto, el usufructo no se ha extinguido por prescripción negativa, ya que no corre la prescripción en perjuicio de un menor de edad. Llegado a la mayoría de edad el usufructuario reclama sus derechos. El propietario

alega que ha adquirido por prescripción una propiedad libre; la prescripción es un modo originario para adquirir la propiedad, no un modo derivado, de manera que el nuevo propietario no está continuando un antiguo derecho de propiedad, con sus gravámenes y todo, sino que ha comenzado un derecho de propiedad. El contra-argumento del usufructuario es que él tiene un derecho oponible a terceros, también al nuevo propietario aunque éste no haya entrado exactamente en los zapatos del antiguo propietario.- ¿ Sobrevive el usufructo ahora a la adquisición de la propiedad del objeto en cuestión, basada en la prescripción positiva ?. El Código Civil no ofrece puntos de partida para la solución de éste problema.

4.7 CONSOLIDACION

Por consolidación debe entenderse según lo dispuesto por la fracc. IV del artículo 1038, la reunión del usufructo y la nuda propiedad en la misma persona.

Algunos autores como Mercadé y Planiol (Planiol.- Opus. cit., página 463 y 464), afirman que la consolidación se efectúa únicamente cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad.

El anterior criterio resulta inconsistente: la consolidación opera indistintamente, cuando el nudo propietario adquiere el usufructo o cuando el usufructuario adquiere la nuda propiedad. Así se afirma más concretamente que la consolidación también se refiere al caso de que el nudo propietario adquiera el usufructo.

Rojina Villegas al determinar que " la consolidación extingue el desmembramiento del dominio " (Rafael Rojina Villegas.- Opus. Cit., Pág.372), para explicar los efectos de ésta figura, resume perfectamente el fenómeno de la consolidación, que se efectúa cuando los elementos o supuestos que forman la propiedad que se encuentra desmembrada, se reúnen nuevamente en un sólo titular sin interesar cual haya sido antes la calidad de éste, nudo propietario o usufructuario.

Desde luego, si el propietario, (antes nudo propietario o bien ex-usufructuario), vende el objeto, de ninguna manera renace el usufructo. Si tengo un usufructo vitalicio, compro la nuda propiedad y luego vendo el objeto, no podré alegar que mi derecho vitalicio de usufructo es oponible a terceros o a el comprador, de

manera que la venta pudiera implicar tácitamente un renacimiento de mi antiguo derecho de usufructo: lo que una vez se extingue por consolidación, queda extinguido. Sin embargo hay excepciones; si soy usufructuario y compro la nuda propiedad bajo una condición resolutoria que luego se cumple, el efecto retroactivo del cumplimiento de la condición daría lugar a un reconocimiento del usufructo. Lo mismo sucedería en caso de que se declarara la venta efectuada por impenitencia o nulidad absoluta. La nulidad relativa hace que un acto surta provisionalmente sus efectos, pero la declaración judicial respectiva, en mi opinión anulará esos efectos retroactivamente, de manera que tal declaración también provocaría un renacimiento del usufructo extinguido por una consolidación afectada por nulidad relativa.

4.8 FALTA DE AFIANZAMIENTO

La presente causal de extinción del usufructo parece ser original nuestra, porque no se encuentra incluida en las más conocidas legislaciones extranjeras neorromanas; fue añadida al art. 1038 C.C. para sancionar la falta en que incurre el usufructuario a

titulo gratuito cuando no cumple su obligación de afianzar.

Otras legislaciones tratan más indulgentemente al usufructuario, disponiendo que la falta de fianza de derecho al nudo propietario de administrar el objeto usufructuado, mediante una comisión en beneficio del usufructuario. Como el usufructo nace frecuentemente de una disposición testamentaria; y como no hay que dejar frustrada la última voluntad del difunto, la solución extranjera será a menudo más conveniente. Además la solución, que ahí encontramos corresponde mayor al principio del " favor legatarii ": en caso de duda el interés del legatario debe prevalecer sobre el del heredero.

Es interesante que el derecho mexicano siga la tradición romana, mientras que los demás derechos romanistas lo han abandonado a este respecto.

4.9 CESACION DEL DERECHO SUBYACENTE

Esta causal se presenta cuando el derecho del nudo propietario se resuelve en atención al pacto que le dió origen. Por ejemplo: una persona puede ser propietaria

de un bien por una donación en la que se ha pactado condición resolutoria. En el caso, si el donatario concede el bien donado el usufructo a la donación se extingue por cumplimiento de la donación, el usufructo se extinguirá también.

Este tema se complica por una contradicción en nuestro derecho: el artículo 2363 del Código Civil indica que, cuando exista hipoteca, usufructo o servidumbre establecidos por el donatario sobre el bien donado, subsistiran, pero que el donatario debe redimirlos; es decir, está obligado arreglarse con los Titulares de éstos gravámenes para extinguir esas cargas.

La diferencia es importante: según el art. 1038 fracc. VIII C.C., en caso de extinguirse el subyacente derecho de propiedad el usufructo se extingue también, y el usufructuario tendrá eventualmente una reclamación contra el ex-nudo propietario, quizá insolvente. En cambio a la luz del art. 2363 C.C. el usufructuario conserva sus usufructo mientras que el ex-nudo propietario no se haya arreglado con el para redimirlo. Si por insolencia el ex-nudo propietario no logra hacer esto, el usufructo subsiste. ¿Como conciliar ésta chocante contradicción ?

Podemos decir que el art. 1038-VIII C.C. es la regla general y el 2363 la excepción para el caso de la extinción del derecho del nudo propietario por revocación de una donación. Nuestra conclusión es que, en caso de rescisión de una compra-venta, transmisión, sucesoria, etc. se aplica la regla general del art. 1038-VIII y en caso de renovación de donaciones la regla especial de 2363 C.C..

4.10 PERDIDA DE LA PATRIA POTESTAD, EMANCIPACION Y MAYORIA DE EDAD.

Las causales de extinción, que ahora nos ocupan no se encuentran en el título que el Código dedica al usufructo, sino en su artículo 438 relacionado con las disposiciones que norman el ejercicio de la patria potestad.

Debe recordarse que existe usufructo legal sobre la mitad de los bienes que los hijos menores adquieren por cualquier otro motivo que no sea producto de su trabajo (430 C.C.) y que éste derecho se confiere a quien ejerza la patria potestad, a excepción del caso de que los bienes procedan de una donación, herencia o legado

y el donante o de cuyos haya estipulado que el padre no tendría derecho al usufructo.

Como consecuencia del carácter de éstos usufructos, no son vitalicios sino que se extinguen al terminar la patria potestad, por muerte del hijo, su llegada a la mayoría de edad, la privación de la patria potestad, por sentencia o cuando el menor se emancipa.

también puede extinguirse por renuncia art. 438 C.C., la cual cae sobre el régimen general de las donaciones.

Este usufructo no requiere de una fianza salvo en los casos del art. 434 de manera que si se presentan los supuestos a que se refiere este artículo, por tratarse de un usufructo gratuito, se extinguirá aunque continúe la patria potestad. Esta extinción empero obedecerá a la causal de 1038-IX evicentemente.

Es posible una oposición de intereses entre el menor y los que ejerzan la patria potestad. De acuerdo con el art. 642 el mayor de 18 años tiene derecho a ser emancipado pero quizás sus padres no quieran perder el usufructo señalado y se niegan a colaborar. Como el art. 642 establece que los menores tienen derecho a que

se les emancipe. Si demuestran buena conducta y su actitud para el manejo de sus intereses, sin que para ello sea necesario el consentimiento del padre o tutor, declararse la emancipación indudablemente el usufructo legal se extinguirá.

También el usufructo legal de quien ejerce la patria potestad se extingue en caso de emancipación del menor de 18 años que contrae matrimonio en los términos del art. 641 del C.C., consolidándose la propiedad en beneficio del ex-menor.

En cambio la extinción del usufructo por pérdida de la patria potestad, provienen de causas distintas, que se traducen en sanción para la persona que la venia ejerciendo, ya sea por ineptitud, por comisión de delitos, divorcio si es culpable, depravación, malos tratamientos, etc. quedando los bienes del menor sujetos a la administración por otra persona.

4.11 EXPROPIACION

El artículo 1043 del Código Civil, al referirse a la expropiación del bien usufructuado, no considera que por tal circunstancia el usufructo se extinga; de igual

manera opina la generalidad de los tratadistas: Se trata de uno de los casos no muy frecuentes de la Subrogación en nuestro derecho.

El artículo citado, señala que en caso de expropiación el nudo propietario está obligado a subsistir la cosa por otra igual, o a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo.

Efectivamente, no sería justo que el nudo propietario se beneficiara, sin ningún otro mérito por parte suya, del hecho de que por efecto de la expropiación, se substituye un valor gravado por una indemnización libre. En el mejor caso un expropiado debe quedar igual y no mejorado.

Otra solución justa sería que la indemnización se dividiera entre el usufructuario y el nudo propietario de acuerdo con el valor actual del usufructo, basado en probabilidades de vida del usufructuario.

La disposición contenida en el artículo 1043 C.C. es evidentemente justa si se refiere a usufructos onerosos, pero no podría dudar al respecto, tratándose

de gratuitos, porque entonces tal vez sería justo que el usufructo continuara sobre el valor de la indemnización. Una vez que el donante haya manifestado su voluntad de realizar un acto generoso, la relación que nace es obligatoria: el que dona mediante promesa, puede ser demandado; la donación sólo puede ser revocada en unos pocos casos: si la donación consiste en la libre disposición temporal de una cosa, el donante no puede entrar en ella contra la voluntad del donatario sin cometer allanamiento de morada. No hay razón de suponer que un acto como la expropiación, deba disminuir el alcance previsto de la donación de usufructo original.

4.12 CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN.

a) La primera consecuencia de la extinción es la transformación de la nuda propiedad en propiedad común y corriente, excepto si la extinción opera por usucapión de un tercero (Antonio de Ibarrola.- Cosas y Sucesiones, Editorial porrua, México, 1957, Pag. 283) ó bien cuando el bien feneció totalmente.

b) Otro efecto inmediato es el cese del disfrute, es decir, la pérdida del derecho del usufructuario de

hacer suyos los frutos; en la inteligencia de que conforme al art. 991 los frutos naturales pendientes al tiempo de la extinción, pasan a ser propiedad del que fue nudo propietario, a diferencia de los civiles ya que se adquieren día por día.

c) Si el usufructuario se negare a restituir el bien, el exnudo propietario puede ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, como el usufructuario tiene una obligación personal de restituir la cosa, el propietario también puede ejercitar en su contra una acción personal.

Estas acciones se pueden ejercitar para obtener la totalidad del bien, o la parte del mismo que no haya sido entregada al propietario, para lo cual es de especial importancia el inventario formulado al inicio del usufructo, lo que confirma la afirmación que hicimos anteriormente en esta Tesis, al indicar que no es aconsejable la dispensa de inventario.

d) Todos los Contratos que afecten al bien usufructuado, que hayan sido celebrados por el usufructuario, se tendrán por terminados y en

consecuencia no surtirán efecto en contra del nudo propietario que ve consolidado su derecho.

En esta regla existe la posibilidad de que sufra una excepción en el caso del usufructo Legal de los padres sobre de los hijos menores: de lo contrario, la limitación de que el usufructuario, respecto de ellos solo puede arrendar por un máximo de cinco años (art. 436 C.C.) Resultaría inexplicable (se trata de una regla de protección del hijo, para que no reciba, después de terminarse el usufructo inmuebles gravados con contratos de arrendamiento por términos amplios, y quizás con rentas bajas. Si de todos modos al terminarse el usufructo, quedarán sin efecto los Contratos de Arrendamiento, esta norma sería innecesaria). Quizás esta excepción a la regla de que el arrendamiento concedido por el usufructuario no durará más tiempo que el usufructo, esté basada en el hecho de que el padre haya celebrado el contrato, no sólo en calidad de usufructuario interesado en la mitad de la renta, sino también como representante legal del hijo.

e) Si la cosa está deteriorada. podrá el nudo propietario hacer efectiva la fianza otorgada por el

usufructuario en garantía de su obligación de usar y disfrutar de la cosa como buen padre de familia, así como de conservarla, no modificar su destino y devolverla íntegra en su oportunidad.

f) El usufructuario de una herencia tendrá derecho a reclamar las sumas pagadas por concepto de dudas hereditarias, porque ellas son a cargo de quien heredó la nuda propiedad, en los términos del artículo 1031 CC.

g) Podrá el usufructuario retirar las mejoras útiles y las puramente voluntarias que haya efectuado en el bien, siempre y cuando su retiro tenga utilidad para él; si no se cumple con éstos dos requisitos, deberán quedarse adheridas a ella, pasando a propiedad del nudo propietario, (art. 1003 CC.).

h) Conforme al artículo 1022 CC. el usufructuario puede reclamar al nudo propietario al fin del usufructo, los gastos hechos en reparaciones necesarias, siempre y cuando el usufructo sea a título oneroso y haya dado aviso al nudo propietario de que las efectuará.

A primera vista la disposición de referencia parece injusta sobre todo en cuanto a usufructos a título oneroso, en el que el usufructuario, actuando de buena fe, invirtió dinero, sin entender que las sumas erogadas beneficiarían al nudo propietario en forma graciosa, situación que no fue voluntad determinante del usufructuario. Parece tratarse de una donación sin " Animus Donandi " por lo que sería un enriquecimiento sin causa. Sin embargo, la ignorancia del derecho no merece concesiones y tampoco sería justo que el ex nudo propietario tuviera que reembolsar gastos no estrictamente necesarios, que él no hubiese autorizado

i) Si el usufructo se constituyó sobre ganados y se extingue por causa de epizootias o algún otro acontecimiento no común, sin culpa del usufructuario, el nudo propietario tiene el derecho de reclamar los despojos que hayan quedado de la calamidad, según se desprende del contenido del artículo 1014 CC.

CONCLUSIONES

1. Nuestro Código Civil, en el artículo 980 ha definido al usufructo en forma incompleta, ya que lo enuncia como un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, por lo que sugerimos como definición: "El usufructo es un derecho real vitalicio como máximo, que confiere a una persona llamada usufructuario, el uso y disfrute de una cosa, propiedad de otra, llamada nudo propietario, o de un derecho perteneciente a éste, teniendo la obligación el usufructuario de conservar la substancia de la cosa o del Derecho en cuestión".

2. El usufructo realiza una función potencialmente benéfica desde el punto de vista familiar y social, resolviendo problemas de carácter afectivo y facilitando la defensa de una persona contra su propia falta de experiencia o frivolidad. Además presenta a menudo posibilidades de evasión fiscal legal, y en países que han exagerado la protección del inquilino, el usufructo utilizado en lugar de arrendamiento, ofrece ventajas al casateniente.

3.- Seria conveniente que en los programas de estudio de Derecho Civil de la Universidad del Valle de México se le diera un mayor énfasis y profundidad al estudio del usufructo, ya que considero que se le trata en forma muy rápida y general, así mismo deberían de abrirse cursos o conferencias al público en general para la mayor difusión del usufructo, como un servicio a la comunidad por parte de la escuela de Derecho de la Universidad.

4.- Generalmente se afirma que el usufructo sólo puede establecerse puramente, sin modalidades; sin embargo se podría objetar que al usufructo se constituye siempre sujeto a término de fecha incierta (la muerte de su titular) puesto que éste va implícito en todo usufructo aunque no se pacte, (art. 986 CC.).

5.- Debería de publicarse un folleto por parte de la facultad de derecho de la Universidad del Valle de México para dar a conocer en forma masiva la figura jurídica del usufructo al público en general ya que es poco conocido para la mayoría de la gente, considero esto muy importante ya que dicha figura jurídica puede ofrecer ventajas en materia sucesoria.

6.- La doctrina no muestra uniformidad en la clasificación de los frutos. Por lo que proponemos que el principio básico al respecto, debe ser no presentar distinciones que jurídicamente sean irrelevantes. Es útil una clasificación en cuatro categorías:

a) Frutos naturales.- O sea los frutos cuya existencia se debe a la naturaleza sin que la intervención del hombre vaya más allá de la tarea de cosechar o recoger.

b) Frutos industriales.- Cuya existencia se debe a la colaboración entre la naturaleza y la " industria del hombre " , cuya intervención se presenta muy anteriormente al momento de la cosecha.

c) Frutos legales.- Que se obtienen en perjuicio de la cosa matriz, y

d) Frutos civiles.- Que se obtienen como resultado de la celebración de actos jurídicos.

7.- En general el usufructo es el medio adecuado para resolver propósitos de ayuda que una persona quiere otorgar a otra por razones de parentesco, amistad, filantropía o cualesquiera otra, en todos aquellos casos en los que no es conveniente la donación pura y simple.

8.- Nuestro legislador tiene razón al sancionar más severamente el incumplimiento del usufructuario de formular un inventario, (cuando es oneroso) , que su incumplimiento en relación con la fianza usufructuaria.

9.- La renuncia a la fianza por parte del nudo propietario, que según el código civil artículo 1009 sólo tiene efectos " inter partes " en mi opinión tendrá efectos reales en caso de que se inscriba en el Registro Público.

10.- Debe aplicarse por analogía el artículo 882 a caso de que el usufructuario, o un tercero con su consentimiento, causen daños al inmueble usufructuado en la búsqueda de tesoros, si no han obtenido el consentimiento del nudo propietario.

11.- Sería conveniente reformar el artículo 1021 para hacerlo realmente justo, en el sentido de que, "si el importe de las reparaciones queda desproporcionado al precio pagado al nudo propietario por el usufructo, el nudo propietario tendrá derecho a reclamar al usufructuario los intereses legales sobre una parte equitativa de su inversión en las reparaciones extraordinarias".

12.- La disposición contenida en el artículo 1041 C.C. de que un usufructo dure hasta que un tercero cumpla cierta edad, esta relacionada con la suposición de sobrevivencia del tercero, y debería considerarse como condición resolutoria y no como termino resolutorio.

13.- Se afirma que el usufructo es vitalicio y por tanto su derecho se extingue con la muerte del usufructuario, por lo cual, le es imposible a éste transmitirlo a sus herederos. Sin embargo el usufructuario puede indicar en su testamento que lega el usufructo del bien que el mismo ha usufructuado, invocando el art. 1432 (legado de cosa ajena). En tales circunstancias el heredero en caso de aceptar la herencia, estará obligado a convenir con el nudo propietario a que se establezca un usufructo nuevo en términos idénticos al extinguido. En este caso y en el del art. 984 estamos cerca de una transmisión mortis causa del usufructo.

14.- Aunque algunos autores señalan que la consolidación es la obtención de la nuda propiedad por el usufructuario, es mejor la formulación del art. 1038 fracción IV, ya que la consolidación opera igualmente cuando el nudo propietario adquiere el usufructo.

15.- La tradición extranjera de que la falta de afianzamiento en relación con el usufructo gratuito no extingue el usufructo (aunque da lugar a medidas protectoras del nudo propietario), o responde -en caso de usufructo testamentario- mejor a la última voluntad del que estableció el usufructo, que la solución aportada por el art. 1038.

16.- Todos los contratos celebrados por el usufructuario terminan con el usufructo.

B I B L I O G R A F I A

I.- TRATADOS GENERALES DE DERECHO CIVIL

1. Aguilar Leopoldo; Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, México, editorial Juridica Mexicana, 1960.
2. Bonnecase, Julien; Elementos de Derecho Civil, Puebla, Cajica, 1945.
3. Borja Soriano, Manuel; Teoria General de las Obligaciones, México, Porrúa, 1959.
4. Gutiérrez y González, Ernesto; Derecho de las Obligaciones, Puebla, Cajica, 1961.
5. Ibarrola, Antonio; Cosas y Sucesiones, México, Porrúa.
6. Jossierand, Louis; Derecho Civil; Buenos Aires, Eoshy Cia, 1952.
7. Mateos Alarcón, Manuel; Estudios Sobre el Código Civil del Distrito Federal.
8. Mazeaud; Lecciones de Derecho Civil, Buenos Aires, Ediciones Juridicas Europa América, 1960.
9. Planiol, Marcel; Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Habana, 1946 y México, Cajica, 1945.
10. Rojina Villegas, Rafael; Bienes, Derechos Reales y Sucesiones; México, Sin Fecha.

11. Rojina Villegas, Rafael; Teoria General de los Derechos Reales, México, H. Cámara de Diputados, 1947.
12. Rojina Villegas, Rafel; Compendio de Derecho Civil, México, Robredo, 1963.
13. Valverde y Valverde, Calixto; Tratado de Derecho Civil Español, Valladolid, Talleres Tipográficos, 1925.

II.- MONOGRAFIAS

1. Cicú, Antonio; Usufructo, Milán, Giuffrè, 1965.
2. Genty; Usufructo Uso y Habitación, México, Biblioteca de Jurisprudencia, Sin Fecha.
3. Venezian G. ; Usufructo Uso y Habitación, Madrid, Victoriano Suárez, 1928.

III.- TESIS

1. Angeles Zurita T.; El Usufructo de Derechos, 1948.
2. Gambàa y Palma A.; El Usufructo de Acciones de las Sociedades Anónimas, 1954.
3. Giner Velázquez; El Usufructo en el Derecho Civil, 1952.

IV.- LEGISLACION CONSULTADA

1.- Código Civil del Distrito Federal.