

# Notas sobre el derecho de disfrute del usufructuario

Por TERESA MARIN GARCIA DE LEONARDO

**SUMARIO.**—I. GENERALIDADES.—II. DERECHO DE DISFRUTE DE LOS BIENES AJENOS.—1. *Evolución histórica.*—2. *Relación entre el nudo propietario y el usufructuario.*—3. *Facultad de disfrute.*—A) Conservación de la forma y sustancia de la cosa.—B) Circunstancias en que es posible un cambio del destino específico de la cosa.—a) Planteamiento de la cuestión.—b) Antecedentes legislativos.—c) Planteamientos doctrinales y decisiones jurisprudenciales.—III. OBLIGACIONES QUE GARANTIZAN LA CONSERVACION DE LA COSA.—1. *Cuidado de las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.*—2. *Reparaciones ordinarias y extraordinarias.*—A) Reparaciones ordinarias.—a) Precedentes.—b) Contenido y justificación del precepto.—c) Supuesto de renuncia del usufructo.—d) Efectos del incumplimiento de la obligación de hacer las reparaciones ordinarias.—B) Reparaciones extraordinarias.—a) Precedentes: obligatoriedad de llevarlas a cabo.—b) Concepto.—c) Reparaciones extraordinarias urgentes.—d) Reparaciones extraordinarias no indispensables para la subsistencia de la cosa.—IV. ACCIONES QUE CORRESPONDEN AL NUDO PROPIETARIO.—1. *Supuesto de no conservación de la sustancia y forma de la cosa.*—2. *Supuesto de mal uso de la cosa usufructuada infiriendo considerable perjuicio.*—V. POSIBILIDADES DE DISFRUTE DEL USUFRUCTUARIO: EXAMEN DEL ARTICULO 480 DEL CODIGO CIVIL.—1. *Alcance del arrendamiento celebrado por el usufructuario.*—A) Contratos celebrados al amparo de la Ley de Arrendamientos Rústicos.—B) Contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos.—a) Posición del nudo propietario.—b) Derechos de tanteo y retracto.—2. *Disposición del derecho de usufructo.*—A) ¿Disposición del derecho de usufructo o del disfrute del derecho?—B) Efectos de la transmisión del derecho de usufructo.—a) Relación jurídica entre nudo propietario, usufructuario y adquirente del derecho.—b) Ambito de responsabilidad: Legitimación activa y pasiva.—3. *Hipoteca del derecho de usufructo.*

## I. GENERALIDADES

El objeto del presente estudio es hacer unas reflexiones sobre la extensión y posibilidades del disfrute a que da derecho el usufructo, junto con los llamados límites institucionales a la actividad positiva del usufructuario. Ello es importante, porque de la determinación de estas materias dependerá el régimen de las correspondientes acciones que puede tener el nudo propietario contra el usufructuario, en los supuestos en que no cumpla los deberes que le imponen los diferentes preceptos del Código civil.

## II. DERECHO DE DISFRUTE DE LOS BIENES AJENOS

### 1. Evolución histórica

El artículo 467 del Código civil pone de relieve el contenido esencial del usufructo: «Derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.» Por tanto, lo que caracteriza este derecho real es el «derecho de disfrutar los bienes ajenos» (1) representando, como pone de relieve Pugliese (2), la solución «civilística» al problema de dividir en el tiempo la utilizabilidad de un bien, permitiendo a uno —usufructuario— utilizarlo actualmente y asegurando a otro —nudo propietario— la utilizabilidad futura.

En primer lugar, se nos plantea cuál es el papel que desempeña la obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa, teniendo en cuenta que, a continuación, el precepto posibilita que o bien el título de constitución o la ley autoricen otra cosa. Esta adición del último inciso fue introducida en la edición reformada del Código civil, sin que el mismo legislador explicara en la Exposición de Motivos a qué se debió una modificación, en palabras de Puig Brutau (3), «tan importante como imprevista». En efecto, si analizamos brevemente la trayectoria histórica, veremos la incidencia de esta adición en el cambio de sentido de ambas condiciones.

Es conocida la definición que del usufructo nos da el Derecho romano, atribuida a Paulo (4): «*Ius alienis rebus utendi, fruendi, sal-*

(1) En este sentido, VENEZIAN, G., *Usufructo, uso y habitación*, Tomo II, Madrid, 1928, p. 315; seguido por JORDANO BAREA, J. B., *El cuasiusufructo del derecho de goce sobre cosa ajena*, «ADC», 1948, p. 996.

(2) PUGLIESE, G., *Usufrutto*, «Novissimo Digesto Italiano», Tomo X, Torino, 1975, P. 331.

(3) PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos del Derecho civil*, Tomo III, vol. II, 3.ª ed., Barcelona, 1973, p. 290.

(4) Digesto 7, 1, 1 y I, 1, 2, pr. 4.

va rerum substantia.» Como puede apreciarse, se atribuye al usufructuario, de una manera temporal, la casi totalidad de los derechos dominicales. Esta fórmula fue recogida por el Derecho francés que, en su artículo 578 del Código napoleónico, define el usufructo como: «Le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.» El proyecto del Código civil español de 1851, siguiendo esta línea, conservó la locución romana «salva rerum substantia», tan enérgica en palabras del propio García Goyena (5), aunque introdujo ligeras diferencias con respecto a la definición pauliana. En este sentido, Latour Brotons (6) señala que la adición de «bienes ajenos» es un acierto, por concretar más la definición legal; y, de la interpolación de la palabra forma, el propio García Goyena afirmaba: «En este artículo se añade la forma, porque alterarla o cambiarla es disponer de la cosa.» Posteriormente pasó al Proyecto de 1882, siendo reproducida en la primera edición del vigente código. Es al promulgarse la segunda edición cuando, sin dar ninguna explicación, se añaden las siguientes palabras: «A no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.» A partir de aquí se produce un desvío de la fórmula romana (7). Probablemente pudo ser resultado de la discusión parlamentaria, ya que Luis Silvela en el Senado (8) afirmaba: «Se define el usufructo, ¿y por qué no el uso y la habitación? ¿Y cómo se define? Diciendo que es el derecho de usar y gozar de las cosas ajenas sin alterar su naturaleza. Mala definición, porque esto puede ser, por ejemplo, el arrendamiento o el comodato. Luego, si esta definición sirve para definir varios derechos reales, la definición es mala. Parece exigirse que la cosa usufructuada fuese de aquellas que no necesiten que se altere la esencia para ser gozadas. Sin embargo, más adelante se dice que se pueden dar en usufructo las cosas fungibles, usufructo que no es el que define el Código» Azcárate, por su parte, insistió en el Congreso de Diputados sobre la definición de usufructo y dijo en su discurso: ¿Por qué habéis huido de emplear la palabra cuasiusufructo? Conserváis el concepto antiguo y en seguida os ponéis en contradicción con él. Finalmente, Gamazo, que era vocal de la sección primera de la Comisión de Códigos, le contestó diciendo: «Lo mismo puede decirse de todos los Códigos del mundo que han incurrido en el error en que se incurre estudiando el derecho

---

(5) El artículo 435 del Proyecto de 1851 establecía: el usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia. Véase comentario de GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios al Código civil español*, Zaragoza, 1974.

(6) LATOUR BROTONS, J., *Estudio del usufructo*, «RCDI», 1956, p. 599.

(7) Como afirma BONFANTE en *Corso di Diritto romano*, III, Roma, 1933, p. 53, con el «salva rerum substantia», los clásicos querían decir que los bienes de utilidad simple o consumibles no eran susceptibles de usufructo.

(8) *Discusión parlamentaria del Código civil*, Madrid, 1891, p. 345.

de usufructo, error, en efecto, que se trata de enmendar por la adición del cuasi-usufructo en la noción general del usufructo.»

En base a esto, algunos autores han afirmado que ya no constituye, como sucedía en el Derecho romano clásico, un límite objetivo del derecho de disfrute el conservar la sustancia, sino que se ha transformado en condición subjetiva de tal derecho (9), en una obligación de naturaleza accidental. Por nuestra parte, estimamos que la obligación de conservar la sustancia y forma de la cosa, en principio, constituye un límite que el usufructuario encuentra en el goce de la cosa (10). Pero tampoco hay que desconocer que el artículo 467 del Código civil también concede su juego a la autonomía de la voluntad, cuando permite que el título de constitución levante ese límite legal puesto al disfrute del usufructuario (11). En consecuencia, la ley otorga a los particulares la posibilidad de modificar el tipo legal siempre y cuando respeten las características del derecho real. Como expone Lacruz (12), éstas se refieren a la persistencia de la idea de disfrute real, de relación directa del titular con la cosa, que le permite percibir los frutos en propiedad y, finalmente la idea de exclusión de cualesquiera terceros, incluso el nudo propietario. Parece, por tanto, que lo fundamental en el derecho real de usufructo es el uso y aprovechamiento que se hace de una cosa ajena, consecuencia de la facultad de disfrute que se otorga al usufructuario. La conservación de la sustancia y forma de la cosa, siendo en principio un límite del ejercicio de su derecho, puede ser modificada de acuerdo con su título constitutivo. Y es que, como ya observaba Dualde (13), cuando sometemos a examen la tipicidad de una determinada figura, desaparece la idea simplicidad, porque la realidad no suele confirmar la pretendida pureza de los tipos.

Finalmente, como seguidamente veremos, la aplicación práctica de los principios de conservación de la sustancia y forma de la cosa, coordinados con el derecho de disfrute del usufructuario y las obliga-

---

(9) En esta línea véase VENEZIAN, G., Tomo II, *ob. cit.*, p. 315, y JORDANO BAREA, J. B., *ob. cit.*, p. 996, que considera el deber de conservar la sustancia como accidental porque, de otro modo, se imposibilitaría construir el cuasiusufructo como un derecho de goce sobre cosa ajena y encuadrarlo dentro de la figura del usufructo. En el mismo sentido, se manifiesta BORRELL MACIA, A., *Algunas consideraciones sobre la conservación de la sustancia en el usufructo*, «RDP», 1949, p. 1064.

(10) GIORGIANNI, M., y NICOLO, R., *Usufructo*, «Nuevo Digesto Italiano», vol. XII, 2, Turín, 1940, p. 780. En contra, JORDANO BAREA, J. B., *ob. cit.*, p. 995, estima que la obligación de conservar es un simple deber que tiene carácter accesorio y no de esencia para el usufructo.

(11) DÍEZ PICAZO y PONCE DE LEÓN, L., *Sistema de Derecho civil*, III, Madrid, 1985, p. 379.

(12) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, III, 2.º, Zaragoza, 1980, p. 13.

(13) DUALDE GÓMEZ, J., *La materia contractual única*, libro homenaje al Profesor F. Clemente de Diego, Madrid, 1940, p. 33.

ciones que de éste derivan, no siempre van a suponer para el usufructuario la exigencia de mantener el destino específico de la cosa.

## 2. Relación entre el nudo propietario y el usufructuario

Tanto el nudo propietario como el usufructuario poseen diferentes derechos y obligaciones, que derivan no sólo de la relación jurídico real sino que se centran también en el ámbito personal. Estos derechos, ya afirmaba Toullier y expone Cossio (14), «son distintos e independientes en el plano real, dotado cada uno de ellos de un régimen y vida propios y que coexisten sobre el mismo objeto, estableciéndose una relativa interdependencia que se desenvuelve en el plano obligatorio y en el plano real simultáneamente. En efecto, nos encontramos por una parte, con que en el ámbito real el usufructuario de acuerdo con el artículo 467 del Código civil tiene un derecho de disfrute de la cosa con dos límites fundamentales: el límite temporal (art. 513 Cc) y el material de conservar la forma y sustancia de la cosa usufructuada. En consecuencia, el propietario tiene un derecho sobre lo que podríamos calificar de valor sustancial de la cosa. Pero además, si examinamos el artículo 487 del Código civil, vemos cómo «el usufructuario puede hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente con tal que no altere su forma o sustancia». Con respecto al propietario éste, en virtud del artículo 489 del Código civil, podrá enajenar los bienes en que otro tenga el usufructo, pero no alterar su forma ni sustancia. Por tanto, habrá que examinar cuál es el contenido real de ese deber recíproco de respetar la sustancia y no alterar la forma de la cosa; qué posibilidades tiene el derecho de disfrute y cuáles son sus límites.

Desde el punto de vista personal, no podemos olvidar que las obligaciones anteriormente apuntadas no son tan sólo de contenido negativo, lo cual supone una conducta pasiva, sino que van a imponer la realización de conductas positivas que evidentemente no pueden explicarse pensando solamente en la relación jurídico-real. Estas relaciones, en el plano obligacional, derivan del título de constitución o de la ley y van a generar unas obligaciones recíprocas y unas relaciones entre la persona del usufructuario y el nuevo propietario.

---

(14) TOULLIER, M., *Le Droit civil français suivant l'ordre du Code civil*, Tomo III, Paris, 1851, núm. 389: «El usufructo es un derecho personal si se considera en su relación con el usufructuario y es un derecho real relativamente a la cosa por la cual se da este derecho. También COSSIO, A. DE, *ob. cit.*, pp. 751 y 757.

### 3. Facultad de disfrute

El usufructuario sabemos que debe cumplir ciertas obligaciones; unas antes del comienzo del disfrute, otras durante el mismo y las últimas cuando finaliza el derecho de usufructo. Antes de entrar en el disfrute, el usufructuario debe hacer, como establece el artículo 491 del Código civil, un inventario de los bienes, tasando los muebles y describiendo el estado de los inmuebles. Por otra parte prestar fianza. Pero los mayores problemas, a nuestro juicio, se presentan en el curso del disfrute, donde el usufructuario debe cuidar las cosas como un buen padre de familia; obligación que tiene como colorario la de conservar y mantener la cosa y la de soportar ciertas cargas que son la contrapartida de su disfrute. Cuando expira el usufructo debe restituir a su propietario la cosa de la que ha debido conservar su forma y sustancia. De ahí que nuestro centro de atención sea, precisamente, la situación del usufructuario durante ese periodo de disfrute de la cosa usufrutuada.

#### A) *Conservación de la forma y sustancia de la cosa*

En primer lugar, vamos a intentar establecer brevemente qué se entiende por forma y sustancia de la cosa, para poder determinar en qué supuestos se traspasan estos límites y con qué consecuencias (15).

En principio «salva rerum substantia», de origen antiquísimo, recogido en el artículo 467 de nuestro Código civil, ha sido estudiado partiendo de los conceptos filosóficos elaborados por la Escolástica (16). Pero no creemos que nuestro legislador, al hacer referencia a los términos sustancia y forma, estuviera pensando en su significado filosófico (17), sino que hay que utilizar, como afirma Fernández

---

(15) La controversia sobre la sustancia y forma ha estado presente a lo largo de los siglos, no sólo desde un punto de vista doctrinal, sino incluso a nivel legislativo. En este sentido, el artículo 578 del Código de Napoleón y el Código civil italiano derogado en su artículo 477.

(16) VENEZIAN, G., *ob. cit.*, Tomo II, pp. 311 y ss., aunque con una interpretación personal, estudió los conceptos de sustancia y forma desde un punto de vista filosófico.

(17) Es curioso que, a pesar del influjo de las filosofías aristotélica y estoica en proculeyanos y sabinianos, esta adopción de principios filosóficos opuestos no tuvo la importancia que, a primera vista, parece desprenderse, ya que, al resolver supuestos reales, el jurista romano prescinde de los citados principios y acude a soluciones que están basadas en el valor de la cosa. Véase en este sentido D. 50, 16, 14. Paulo nos informa que Labeo y Sabino (Escuelas Sabinianas y Proculeyanas) estiman que si se devuelve un vestido cortado u otra cosa deshecha, como una tabla con pintura raspada, puede decirse que falta la cosa, pues el precio de éstas cosas no está en la sustancia, sino en el arte. Luego, jurídicamente, la sustancia de la cosa es su valor.

de Villavicencio (18), el primer realista que seguramente inspiró la redacción del Código civil. En este sentido García Valdecasas (19) pone de relieve cómo la sustancia y la forma son referencias a dos conceptos con ámbito propio, aunque siempre funcionen correlativamente. Después de enumerar diversos textos que apoyan esta idea (20), afirma que la posición del Código español es considerar que la sustancia de las cosas es su valor, ya que en diversos preceptos se nos pone de relieve su carácter decisivo. Así, cita el artículo 383 del Código civil, en virtud del cual, la atribución de la propiedad de una cosa dependerá del valor y no de la forma o de la materia. Por tanto, lo principal es que la cosa valga, que tenga un valor. Esta idea es la que ha servido de punto de partida a López Jacoiste (21) para afirmar que la conservación de la sustancia es la conservación del valor; valor que encierra la conservación tanto de su potencial permanente como de su rendimiento normal; una merma en la productividad normal de la cosa es un ataque a su sustancia. Lo es también un aumento a costa de su potencial futuro. En consecuencia, conservar la sustancia significa conservar el valor en las condiciones expuestas (22) y con un sentido, como pone de relieve García Valdecasas (23), objetivo, es decir, no el valor que en cada momento se pudiera realizar y que dependería de múltiples factores externos, sino el que corresponde a la cosa según la creencia social vigente y según la relación de uso, socialmente consagrada de la cosa.

Por último, queremos destacar que el Código civil de alguna forma también recoge la idea de sustancia de la cosa referida al valor de la misma. Como ya hemos puesto de relieve, la conservación de la sustancia y forma de la cosa es una obligación recíproca (24). En efecto, al propietario, en virtud del artículo 489 del Código civil, se le posibilita la enajenación de bienes en que otro tenga el usufructo pero «no podrá alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario». Por su parte, el artículo 503 del Código civil permite que el propietario haga obras y mejoras en la

---

(18) FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, F., *Salva rerum substantia en el usufructo propio*, «RDP», 1951, pp. 189 y 55.

(19) GARCÍA VALDECASAS, A., *La idea de sustancia en el Código civil*, «RDP», 1951, p. 884.

(20) Véase artículos 487 y 489 del Código civil.

(21) LÓPEZ JACOISTE, J. J., *El arrendamiento notoriamente gravoso concertado con el usufructuario*, «ADC», 1956, p. 1243.

(22) En este sentido, DORAL DE PAZOS, J. A. en *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Tomo VII, Jaén, 1980, p. 5, habla de mantener la «aptitud productiva».

(23) GARCÍA VALDECASAS, A., *ob. cit.*, p. 885.

(24) En este sentido, LATOUR BROTONS, J., *ob. cit.*, p. 592, estima que la sustancia es el límite jurídico que señala los derechos de ambas partes, pues si de ella arrancan los derechos y obligaciones del usufructuario, también está establecida esta divisoria para el propietario.

finca usufructuada, «siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario». Como podemos observar, ambos preceptos tienen como finalidad evitar que se perjudique el derecho del usufructuario; y comparando los dos artículos vemos que se habla de no alterar la forma y sustancia y de que no resulte disminuido el valor del usufructo. Por tanto, parece que el Código civil aquí nos está poniendo de relieve que las dos frases tienen un contenido similar.

En cuanto a la forma, el análisis de los diversos textos (25) nos pone de relieve que es difícil dar reglas fijas y absolutas, ya que dentro de las facultades que tiene el usufructuario cabe el libre aprovechamiento de la cosa, siempre que no llegue a destruirla o transformarla de tal forma que la convierta en otra distinta. Esto nos lleva a afirmar que, en cuanto a la forma, existirán unos límites que vienen marcados por esa destrucción o transformación de la cosa, por un lado; y por otra parte, por el destino propio de la misma. En este punto no podemos olvidar que la forma de la cosa a efectos jurídico-sociales vendrá determinada por la finalidad a que esa cosa sirve. A este respecto, hay algunos autores que al referirse a la forma lo hacen desde el punto de vista subjetivo. Así, Manresa (26) opina que la forma de una cosa significa los caracteres extrínsecos de la misma, lo que la hace apta o adecuada para el uso, destino o fin particular que el dueño le tuviese señalado. Sin embargo, no creemos que este concepto haya de considerarse desde un punto de vista subjetivo, sino desde la perspectiva de la finalidad a la que la cosa sirve, es decir, el destino «socialmente reconocido y estimado» (27). Esta interpretación es, además, la que vienen recogiendo diversos ordenamientos jurídicos y algunas sentencias del Tribunal Supremo. Así tenemos que el Código civil italiano, en su artículo 981, establece que el usufructuario tiene derecho a gozar de la cosa, pero debe respetar su destino económico. En parecido sentido, el Derecho alemán (BGB, parágrafo 1.036) establece que el usufructuario, en el ejercicio de su derecho, tiene que mantener el destino económico que la cosa tenía y proceder según las reglas de una economía ordenada. Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1969 establece que la alteración de la forma es un cambio de estructura de la cosa o de las cualidades objetivas que la configuran.

---

(25) La interpolación de la forma parece que viene documentada en los siguientes pasajes: D. 7, 1, 3, «no puede hacer alteraciones ni quitar lo útil»; D. 7, 1, 8, «aunque lo haya de reponer mejor»; D. 7, 1, 60, «está establecido que el usufructuario no puede concluir el edificio comenzado, aunque de aquel lugar no puede usar de otro modo», y D. 7, 1, 44, «una cosa es conservar lo que hubiese recibido y otra hacer algo nuevo».

(26) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *Comentarios al Código civil español*, Tomo IV, Madrid, 1905, p. 352.

(27) En este sentido, GARCÍA VALDECASAS, A., *ob. cit.*, p. 890.

En esta misma línea las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 y 27 de diciembre de 1934 en materia de usufructo declaran la licitud de cualquier acto por el que «no se modifique la función económica y social de la finca...». Más recientemente, una sentencia de la Audiencia Territorial de Bilbao de 10 de noviembre de 1986 (28) habla de que el «salva rerum substantia» se refiere a que el usufructuario está obligado a no alterar el destino económico del objeto usufructuario. Por tanto, la forma viene referida al destino propio de la cosa. En consecuencia, habrá que analizar qué cambios de destino tienen relevancia a efectos de considerarlos como alteraciones de la forma. A nuestro juicio, para que tenga relevancia un determinado cambio de destino, tiene que afectar a la cosa objetivamente (29) y de tal manera que provoque un cambio en la conceptualización del mismo.

En definitiva, el destino económico es, en palabras de Díez Pícazo (30), una finalidad que se asigna a las cosas o una función que éstas tienen y deben tener. Es un destino impuesto por los criterios dominantes porque, en realidad, es dudoso que pueda hablarse de un destino natural de las cosas, pues no es propiamente la naturaleza, sino un determinado conjunto de factores culturales y económicos los que los crean (destino objetivo o funcional). Pensamos que esta interpretación amplia del término sustancia es acorde, además, con los criterios sociales que, en tema de derecho de propiedad, se desprenden de la Constitución. De ahí que, como señala Lacruz (31), quepa pensar que, en cuanto al destino de la cosa, no es indispensable que el usufructuario se atenga rigurosamente al criterio subjetivo de utilización de ésta marcado por el anterior pleno propietario. Luego ha de contar también el criterio objetivo del papel que desempeña el bien en la economía según la apreciación social corriente, con arreglo a la cual el gozante podrá, en ocasiones, sin afectar al valor y esencia de la cosa, variar su destino introduciendo en ella mejoras que la hagan apta para otro empleo más productivo. Ello con independencia de que habrá que tener en cuenta la proyección en cada uno de los objetos sobre los que recae el usufructo, adaptándose a los caracteres del objeto gravado (32).

Con esta solución se concede al usufructuario la posibilidad de obtener un disfrute efectivo del contenido del usufructo, sin detri-

---

(28) Revista Jurídica *La Ley*, 19 de febrero de 1987, núm. 7.048.

(29) Este aspecto objetivo de la conservación de la sustancia y forma de la cosa se pone especialmente de relieve en el BGB, en el que se hacen constantes referencias a las reglas y límites de una ordenada economía (párrafos 1.036, 1.043, 1.046 y 1.048), como norma de conducta de una y otra parte durante la existencia del usufructo.

(30) Díez Pícazo y Ponce de León, L., *Fundamentos de Derecho patrimonial*, II, Madrid, 1983, p. 698.

(31) Iglesias, *Instituciones de Derecho romano*, I, Barcelona, 1950, p. 184.

(32) Latour Brotóns, J., *ob. cit.*, 608.

mento de la nuda propiedad (33); porque no se puede culpar al usufructuario de las variantes que, por exigencias naturales o incluso por factores extraños a él, sufra la cosa, en su composición material, en su aspecto o en sus aptitudes productivas. Tampoco es lícito que se queje si, por efecto del uso que hace el usufructuario o por las utilidades que ha obtenido de ella, varía y se altera en forma distinta a lo que hubiese ocurrido si el mismo dueño lo hubiera disfrutado durante igual tiempo (34).

Por último, es de señalar la conexión de esta materia con el problema de las mejoras, en cuanto que el libre aprovechamiento de la cosa que tiene el usufructuario le puede llevar a realizar incluso mejoras; pero, ¿Hasta dónde se puede llevar a cabo una mejora? Sin entrar en esta materia en profundidad porque desbordaría el objeto de nuestro estudio, en consonancia con lo anteriormente expuesto y apoyándonos en la opinión de Cossio (35), podemos afirmar que, en relación con el artículo 487 del Código civil, el destino económico puede ser modificado siempre que no se refiera a cambios sustanciales. Por tanto, será posible cuando se refiera a un cambio accidental y con ello no se impida el restablecimiento ulterior de aquella relación económica primitiva en que la cosa misma estaba puesta, es decir, no alteración de los elementos esenciales y posibilidad de reponer la cosa en el estado en que se hallaba (36).

## B) *Circunstancias en que es posible un cambio del destino específico de la cosa*

### a) Planteamiento de la cuestión

En principio, en los términos examinados, el usufructuario no puede variar el destino económico de la cosa, porque ello puede perjudicar el nudo propietario (37). El usufructuario tiene, por tanto, derecho a los frutos extraídos de un bien ya que esto no supone una aminoración del mismo, mientras que los productos percibidos agotan a la larga el capital. Los frutos constituyen las rentas, los productos son

---

(33) En contra, la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1935, mantiene un criterio rígido. Pero a la vista de la Constitución española, creemos que la solución ha de ser distinta.

(34) Así lo expone VENEZIAN, G., *ob. cit.*, Tomo II, p. 308.

(35) COSSÍO, A. DE, *ob. cit.*, p. 755. En sentido genérico, véase en *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, I, Madrid, 1949, p. 444.

(36) Véase en FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, F., *ob. cit.*, p. 207, los supuestos en que el usufructuario puede alterar la forma de la cosa. Más extensamente, puede examinarse el tema de las mejoras en ALBALADEJO GARCÍA, M., *Compensación de desperfectos con mejoras en el usufructo*, «ADC», 1963.

(37) BORREL MACIA, A., *ob. cit.*, p. 1074.

una parte del capital (38). Pero esta distinción entre frutos y productos tiene un valor muy relativo. Existen, en efecto, productos por naturaleza que son frutos por la voluntad del hombre o al menos por la disposición dada por el propietario (39). Además, hay que tener en cuenta que las posibilidades de actuación van a variar en atención a la clase de usufructo de que se trate; por ejemplo, no es lo mismo un usufructo de una explotación agrícola que un usufructo de edificios. En el primero, habrá que ver «las utilidades de orden económico a que van dirigidas las actividades en tal clase de explotación, porque si se atan las manos a iniciativas del usufructuario, de una manera tan fuerte como si de un usufructo de edificios se tratara, quedaría muchas veces fracasada la explotación» (40).

Junto a estas consideraciones, nos encontramos también con que hay supuestos en los que, a nuestro juicio, no se puede exigir al usufructuario que continúe con un determinado destino específico, cuando éste no le permite obtener la utilidad que se espera de la cosa o cuando no se puede cumplir el destino específico que la cosa tenía (41). En estos casos, creemos que el usufructuario puede adaptar su disfrute a las transformaciones que los factores económicos y sociales experimenten en la sustancia y forma de la cosa. Porque, ¿se puede pedir a un usufructuario, que tiene derecho al disfrute de la cosa, que continúe dándole un determinado destino, si éste, o deviene imposible su cumplimiento o no le permite obtener sin cambios la utilidad para cubrir las necesidades de la realización de su actividad? Pensemos en supuestos, que se han planteado en la realidad, en los que el usufructuario tenga, por ejemplo, un establecimiento hotelero al que no van viajeros porque un cambio de carretera ha aislado su

---

(38) MAZEAUD, J. L. et J., *Leçons de Droit civil*, Tomo II, vol. II, par Juglart, París, 1976-1979, núm. 228.

PLANIOL et RIPERT, Tomo III par Picard, París, 1926, núm. 776. AUBRY et RAU, *Cours de Droit civil français*, Tomo II par ESMEIN, París, 1961, núm. 149.

(39) TERRE, F., *L'influence de la volonté individuelle sur les qualifications*, Thèse, París, 1955, pp. 134 y ss. Destaca cómo los árboles del artículo 591 del Código civil francés, «arbres de haute futaie des forêts mises en coupes réglées», o los productos de minas y canteras tienen la consideración de frutos únicamente en cuanto a los derechos del usufructuario.

(40) BORREL MACIA, A., *ob. cit.*, p. 1076, puntualiza, por ejemplo, en un campo destinado al cultivo agrícola, lo principal del usufructo generalmente es la tierra sobre la que versa, no las plantaciones propiamente dichas. Aquí se persigue más que una explotación determinada, un rendimiento a base de unir a la producción de la naturaleza el trabajo del hombre y entonces podrán considerarse como mejores útiles o como explotación más racional las que inicie el usufructuario, sin que ello traiga perjuicio para el nudo propietario ni varíe lo que sustancialmente es materia de usufructo.

(41) En este sentido, DEMOLOMBE, J. CH., *Cours du Code Napoleon*, Tomo X, París, 1854, núm. 454, que había recogido con el mismo rigor que Pothier los principios del Derecho romano en cuanto al «salva rerum substantia», termina por aceptar la posibilidad de un cambio de destino en supuestos en que exista una necesidad bien reconocida.

establecimiento (42); o en una propiedad agrícola que, como consecuencia de la expansión de la ciudad, se encuentra en plena zona urbana. Esto nos lleva a sumarnos a la afirmación que Puig Brutau (43) hace, comentando la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1935, en el sentido de que aplicar a rajatabla el «salva rerum substantia» es correcto desde el punto de vista de la jurisprudencia de conceptos; pero si se tiene en cuenta que el usufructo nació para dar medios de vida a quien carecía de ellos la conclusión debería ser distinta».

El problema es averiguar en qué situaciones se podría admitir un cambio en el destino específico de la cosa; cuál es, en definitiva, la interpretación más realista de la obligación que impone el artículo 467 de conservar la forma y sustancia de la cosa.

#### b) Antecedentes legislativos

Como ya hemos destacado, el artículo 467 del Código civil fue tomado del Derecho francés en el que ya hubo discrepancias en cuanto al contenido del derecho de disfrute del usufructuario (44). Pothier (45), desechando la tradición, había sido en esta materia fiel al derecho romano, proponiendo un principio con unas consecuencias muy rigurosas. El usufructuario, afirma, «no tiene más que el derecho de percibir los frutos de lo que él disfruta por usufructo, no le está permitido cambiar la forma; el derecho de cambiar la forma es parte del derecho de disponer de la cosa y no puede pertenecer más que al propietario. Tampoco le está permitido servirse de la forma para otros usos distintos a los cuales está destinada la cosa».

Sin embargo, tanto Domat como Bourjon, siguiendo la línea de la antigua jurisprudencia francesa, proponen soluciones distintas. Domat (46) afirma que el usufructuario puede mejorar; pero no puede

---

(42) Es el supuesto que se planteó la sentencia de Lyon 20 de enero de 1944, confirmada por la sentencia de la Cour de Cassation de 8 de abril de 1845. Dalloz 1845, 1214.

(43) PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil*, Barcelona, 1979, p. 308, comentando la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1935 (J. Civil, Tomo CXXXVII, p. 185, núm. 52).

(44) Cambacères, en el Proyecto de Código civil presentado al Consejo en su artículo 424, establecía: El usufructuario no puede ni deteriorar ni desnaturalizar los bienes, ni cambiar el destino..., París, 1796.

(45) POTHIER, *Ouvres de Pothier contenant les traités du droit français*, Tomo V, «Traité du douaire», París, 1835, núms. 214 a 217 y 220. En los supuestos de cambio de la forma o el uso, el propietario puede, sin esperar al fin del usufructo, intentar una acción contra el usufructuario para impedirselo y hacerle que se sirva de la cosa para los usos a los que está destinada.

(46) DOMAT, M., *Les Loix Civiles dans leur ordre naturel. Le droit public et legum delectus*, Libro I, Tomo I, título XI, sección I, IX, París, 1767.

hacer cambios que empeoren el derecho del propietario. Aplicando este principio al cambio de cultivo, indica que el usufructuario podrá arrancar una planta, como las viñas, para que el terreno se mejore y aumenten las rentas. Pero, si este aumento no fuera más que por un tiempo o, si los cambios causasen incomodidades o gastos a cargo del propietario, el usufructuario se consideraría que ha traspasado los límites de su derecho. Son, pues, las circunstancias las que hacen determinar qué cambios puede o no puede hacer el usufructuario». Por su parte, Bourjon (47) afirma, en la misma línea, que el usufructuario puede poner un viñedo en lo que era tierra laborable y arrancar las viñas para sembrar grano con tal que estos cambios no disminuyan las rentas ordinarias del terreno (48). Si suponen disminución, el propietario tiene derecho a oponerse (49).

¿Qué posición siguió el Código civil francés, la de Pothier inspirada en el Derecho romano o las soluciones propugnadas por Domat y Bourjon basadas en las costumbres? Laurent (50) pone de relieve cómo la primera supone el rigor jurídico, mientras que la segunda es el espíritu basado en la equidad. Piensa que Domat y Bourjon «son los verdaderos intérpretes del Código», mientras que Pothier en materia de usufructo «contra su costumbre, ha atribuido demasiada importancia en esta materia a lo que él denomina sutileza romana». En los cambios de destino las decisiones dependen de los hechos y de las circunstancias.

Esta variedad de opiniones también se dio en autores posteriores. Mientras algunos rehusaron cualquier cambio de forma (51), otros como Genty (52) apoyaron las posturas de Domat y Bourjon. Pero los

(47) BOURJON, *Droit commun de la France et la coutume de Paris réduits en principes*, Tomo II, artículos 5-7, p. 29, París grange 1747.

(48) DOMAT, M., *ob. cit.*, sección I, XV: el usufructuario puede llevar a cabo cualquier cambio de esta naturaleza con el fin de que las rentas del fondo se ven aumentadas.

(49) Loi 7 à la fin F. F. de usuf, citada en DONAT, M., *ob. cit.*, sección I, IX.

(50) LAURENT, F., *Principes de Droit civil*, Tomo VI, París, 1878, núm. 482.

MALEVILLE, J., en *Analyse de la discussion du Code civil au Conseil d'Etat*, Livre II, París, 1805, núm. 58, destaca cómo las leyes romanas explicaron con detalles precisos lo que significa «con la carga de conservar la sustancia», siendo muy estrictos en este punto.

(51) En este sentido, BEUDANT et LEREBOURS-PIGEONNIERE, P., par Voirin *Cours de Droit civil français*, Tomo IV, París, 1838: el usufructuario no puede por su propia iniciativa hacer de un prado una viña, de un bosque un campo o viceversa. El usufructuario está ligado por el destino de la cosa hasta tal punto que si el uso al que la cosa estaba destinada deviene imposible, el usufructo se extingue.

PROUDHON, P. M., *Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie*, Tomo III, núm. 1.111 y ss., Dijon, 1824, recoge la opinión de Pothier: no se puede cambiar la forma de los jardines...

MALEVILLE, J., *ob. cit.*, Libro II, núm. 58: el usufructuario no tiene, como el propietario, derecho a cambiar la forma de las cosas de las que disfruta.

(52) GENTY, *Traité de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, París, 1859, núm. 149.

inconvenientes a los que conduce el rigor en la interpretación, han hecho que tanto la doctrina como la jurisprudencia busquen los supuestos en los que la regla general puede debilitarse. Como afirma Demolombe (53) hay que pensar que «el interés general de la sociedad que quiere que los bienes sean útiles y no queden sin explotar, el interés de la agricultura, del comercio y de la industria, se conciertan en estos casos con el interés privado del usufructuario, para autorizar que se empleen las cosas sometidas a usufructo en los usos para los cuales se reconoce que son convenientes en lo sucesivo».

Si el usufructuario tiene derecho a disfrutar la cosa, hace falta concederle medios para que la cosa sometida a usufructo pueda cumplir su destino. Porque el uso de la cosa, como afirma Cornu (54), consiste en servirse materialmente en un interés personal, según la naturaleza o destino de esa cosa.

### c) Planteamientos doctrinales y decisiones jurisprudenciales

La doctrina coincide en que el usufructuario, en principio, no puede variar el destino económico de la cosa, destino que o bien resultará del título de constitución o vendría dado teniendo en cuenta los usos locales (55). Sin embargo, este sector de la doctrina (56) y, fundamentalmente, la jurisprudencia francesa vienen destacando cómo es necesario imponer ciertos matices. Así, nos encontramos con supuestos en los que por las circunstancias no es posible ninguna utilización razonable sin un cambio. En estos casos, el usufructuario debe tener derecho a adaptar su disfrute al cambio de circunstancias. Pensemos, por otra parte, que si abandona y deja de cuidar la cosa se podría considerar que existe un abuso de disfrute (57). Luego, habrá que

(53) DEMOLOMBE, J. CH., *ob. cit.*, núm. 454.

(54) CORNU, G., *Usufruit*, Encic J. Dalloz, París, 1955, núm. 117.

(55) Así lo expresa COTTIN, J., en *Etude comparée de la situation de l'usufruitier et du preneur a bail d'un immeuble*, Thèse, París, 1951, p. 81.

(56) MARTY, G., y RAYNAUD, P., *Droit civil*, «Les biens», París, 1980, núm. 62 y ss.: el usufructuario no puede cambiar el destino; pero si la evolución de las circunstancias lo recomienda, si, por ejemplo, no se puede dar ninguna utilización razonable sin un cierto cambio, éste deberá ser consentido. GOUBEAUX, G., y BIHR, P. H., *Usufruit*; JURIS CLASSEUR, Rep. Not. Dalloz, 11, 1984, abundando en la idea de PROUDHON, P. M., *ob. cit.*, núm. 1122 y ss.: se permite que el usufructuario lleve a cabo las construcciones que son necesarias para la explotación del inmueble y el mantenimiento de su destino. BORRELL MACIA, A., *ob. cit.*, p. 1074: la variación de la finalidad económica debe entenderse en cuanto pueda perjudicar al nudo propietario, ya que en otro caso no hay por qué limitar las facultades del usufructuario. WEILL, A., *Droit civil*, París, 1985, núm. 756: no hay que llevar al extremo la idea de que el usufructuario no debe cambiar el destino de la cosa.

(57) VILAR, C. CH., *Usufruit*, en *Iuris Classeur*, Rep. Not. Dalloz, 5, 1979: el usufructuario puede abusar de su disfrute, ya sea cometiendo degradaciones sobre el fondo, ya sea dejando debilitarse la falta de cuidados.

dotarle de medios para que pueda llevarlo a cabo. Así, en una sentencia de Grenoble de 15 de febrero de 1961 (58) se planteó el supuesto de una propiedad agrícola que cultivaba legumbres y que, como consecuencia de la expansión de la ciudad, se encontraba en plena zona urbana. El Tribunal consideró que debía admitirse que «el usufructuario que ve su valor económico y su destino radicalmente transformados y, en estas circunstancias, alquila una antigua cuadra y el corral para la explotación de un comercio de madera y carbón, no hace más que adaptar su disfrute a esta evolución». Por tanto, las modificaciones que son necesarias para el ejercicio de su derecho de usufructo no deben estar prohibidas al usufructuario, en tanto en cuanto no perjudiquen al propietario.

En definitiva, se podría sostener que si bien en principio no se puede llevar a cabo un cambio de destino específico sin el consentimiento del nudo propietario (59), la influencia de los factores económicos y sociales puede ser determinante de un cambio de destino. Este cambio, a nuestro juicio, no constituiría un abuso de disfrute, porque el usufructuario lo único que hace es posibilitar la conservación del valor de la cosa, adaptando el ejercicio del derecho de disfrute a los cambios de circunstancias. Esta idea habría que matizarla según los casos ya que, por ejemplo, si el usufructo es de una casa para habitarla, parece más difícil pensar en la posibilidad de un cambio de destino sin el consentimiento expreso del nudo propietario. Ahora bien, en supuestos, por ejemplo, de explotaciones agrícolas en los que el usufructuario ha de realizar una actividad, hemos de reconocer que éste debe tener derecho a añadir «lo necesario» para su realización. De esta forma, se podrá también decidir qué modificaciones se pueden llevar a cabo, en atención al criterio de la necesidad para el ejercicio de su derecho de disfrute, siempre que ello no cause perjuicio al propietario. En estos casos, como estima Proudhon (60), el propietario no debe poner obstáculos, porque se opondría al disfrute mismo del usufructuario. Incluso Demolombe (61) hace notar

---

(58) Sentencia de Grenoble de 15 de febrero de 1961 (D. 1961, 674). En el mismo sentido, sentencia Casación civil III de 12 de marzo de 1970 (*Bull. civil. III*, núm. 204) y sentencia Casación civil de 28 de enero de 1980 (J.C. P. 80, II, 19416 del Repertorio de Casación civil francés).

(59) Este consentimiento destaca la jurisprudencia francesa que puede ser, además de expreso, el hecho de que el nudo propietario haya conocido la modificación sin elevar protesta, puesto que ello constituye una adhesión tácita a la modificación del disfrute y no una simple tolerancia. En este sentido, sentencia del Tribunal de Châteauroux de 12 de julio de 1949 (L. Classeurs périodiques 1949-IV-180) y sentencia Cass. de 21 de enero de 1932 (*Revue de Loyers*, 1932, 334).

(60) PROUDHON, P. M., *ob. cit.*, núms. 1122 y 1123.

(61) DEMOLOMBE, J. CH., *ob. cit.*, núms. 455 y 711: el usufructuario tiene derecho a disfrutar la cosa y hace falta entonces acordar el medio de que el usufructuario pueda hacer los trabajos, incluso las construcciones reconocidas como necesarias, para que el inmueble sometido a usufructo pueda cumplir su destino.

que «sin el consentimiento del nudo propietario, el usufructuario podría construir si la construcción va ligada al ejercicio legítimo de su derecho». Los criterios que cita son: que tenga o no como finalidad una cierta utilidad y sobretodo que sea necesario para el disfrute del usufructuario. Así, continúa afirmando, «puede construirse una casa destinada a alojamiento de un guarda para velar por la conservación de los bienes o, de una granja o, para recoger o albergar los frutos, porque esto es necesario para el ejercicio del derecho de disfrute».

En consecuencia, estimamos que en esta materia de usufructo como también expone Carbonnier (62) «parece haber sido Domat más que Pothier la guía ordinaria del legislador de 1804 para el título del usufructo». Además, esta interpretación es válida para el Derecho español, en la medida en que nuestro legislador parece que quería conceder una cierta amplitud al derecho de disfrute. Ello sin contar con que conduce a soluciones más coherentes, al otorgar una posibilidad efectiva de disfrute al usufructuario. Bien es verdad, que los criterios de necesidad, cambio de circunstancias por los factores económicos y sociales, perjuicio al nudo propietario... tan sólo constituyen una guía. Ante el caso concreto habrá que analizar, además, la conducta del usufructuario y los motivos de las transformaciones llevadas a cabo, para decidir si existe o no un abuso de disfrute (63); ya que se constata continuamente que, frente a dos situaciones aparentemente iguales, los tribunales, valorando la conducta del usufructuario, llegan a soluciones distintas (64).

---

(62) CARBONNIER, J., *Droit civil*, «Les biens», París, 1980, núm. 37.

(63) Véase sentencia Casación civil francesa III, de 12 de marzo de 1970 (*Bull. civil III*, núm. 205): «Hay que analizar el comportamiento del usufructuario para decidir si existe o no disfrute.»

(64) En este sentido, VILAR, C. H., *ob. cit.*, comentario a los artículos 596 a 599 del Código civil francés: los Tribunales analizan la conducta del usufructuario para decidir la existencia de un abuso de disfrute, fundamentalmente en los supuestos de arrendamiento. Es de destacar que la «Cour de Cassation» francesa en dos sentencias diferentes, tratándose ambas de la existencia de una convención de ocupación en precario consentida por el usufructuario, consideró que en un supuesto existía abuso de disfrute y en otro no. Así, nos encontramos con que la sentencia de 4 de julio de 1978 (*Cass. civil III, Bull. civil III*, núm. 276) consideró que la convención de ocupación en precario consentida por el usufructuario en realidad debía disimular un arrendamiento consentido sin el acuerdo del nudo propietario, en fraude de sus derechos aludiendo los derechos que con respecto al arrendamiento prevé el artículo 595.4.º del Código civil. Sin embargo, en la sentencia de 7 de mayo de 1982 (París, 1ª ch: Juris 1982, arrêt núm. 24239), falló en sentido contrario: «Considerando que G. C. ha autorizado a su hermano gravemente enfermo a disfrutar de la casa desde la muerte de su madre en 1979... ha habido una simple tolerancia inspirada en motivos muy legítimos para una ocupación provisional... La cour no encuentra en la causa ningún elemento constitutivo de abuso de disfrute.

De la misma forma, otras sentencias, en esta línea de atención a las circunstancias del caso concreto, admiten un cambio de destino del bien sometido a usufructo, cambio que de acuerdo con el texto legal no es posible porque alteraría la sustancia y forma de la cosa. En principio, no se admite que en los supuestos de arrendamiento

Con esta interpretación más amplia del derecho de disfrute del usufructuario, además de posibilitar un rendimiento normal del bien objeto de usufructo, se adapta al destino de acuerdo con las circunstancias sociales y económicas, lo que parece más acorde con los planteamientos seguidos por la Constitución española en tema de derecho de propiedad. Y finalmente, se evitan algunos inconvenientes que la doctrina en ocasiones reprocha a la figura del usufructo, en el sentido de que «conducen a una mala gestión de los bienes, porque el usufructuario tiene tendencia a buscar un provecho inmediato más que realizar inversiones duraderas» (65).

### III. OBLIGACIONES QUE GARANTIZAN LA CONSERVACION DE LA COSA

#### 1. Cuidado de las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia

Una de las obligaciones que la ley impone al usufructuario una vez entra en la posesión y disfrute de la cosa usufructuada es la de cuidar las cosas con la diligencia de un buen padre de familia. Ello es importante en atención a las consecuencias que producirá, como después examinaremos, el incumplimiento de esta obligación.

La obligación que contempla el artículo 497 del Código civil, de alguna forma, ya venía mencionada en Las Partidas, cuando declaraban que el usufructuario cuide cuanto pudiese «de la alfiar (a la cosa usufructuada) e de la guardar, e de la endereçar bien y lealmente» (Partida 3, título 31, Ley 22) (66).

---

del derecho de usufructo se produzca un cambio de destino. Sin embargo, la «Cour d'Appel» de Amiens en sentencia de 29 de octubre de 1973 (Amiens 1<sup>er</sup> ch. 29 de octubre de 1973) admitió que el alquiler de un edificio rural sometido a usufructo y con un destino, por tanto, agrícola, a un contratista de transportes no constituía abuso de disfrute porque este cambio se presentaba como indispensable para asegurar una sana gestión del inmueble, ya que era imposible mantener el antiguo uso agrícola del inmueble. Señala también que este cambio no perjudicaba los derechos del nudo propietario.

Por el contrario, la sentencia de 4 de junio de 1975 (*Cass. civil III, Bull. civil III*, núm. 194) falló en sentido contrario, considerando el cambio de destino como un abuso de disfrute.

(65) Véase RIEG, A., *Usufruit*, «Encyclopédie Dalloz», Tome VIII, 1976, núms. 23 y 25.

(66) POTHIER, *ob. cit.*, núm. 214, señala que ya Vepiano nos define qué es disfrutar como un buen padre de familia en Ley I, parág. 3, F. F. usufructuar que adm. cav.: «viri boni arbitratu perceptum iri usufructum, hoc est non deteriorem se causam usumfructus facturum, coeteraque facturum, quoe in re sua faceret». Indica también que el propietario, si se contraviene la obligación, no ha de esperar al fin del usufructo para entablar la acción que haga condenar al usufructuario a los daños e intereses que resulten.

Ya el artículo 449 del Proyecto de 1851, separándose en cierta medida del tenor del texto francés y, siguiendo nuestro Derecho histórico, alude a esta obligación como muestra de la conducta a seguir garantizada por la fianza: «Dar la correspondiente fianza de que “cuidará” las cosas como un buen padre de familia» (67). Posteriormente, el artículo 499 del Anteproyecto de 1882 la recogió tal y como aparece en la actualidad, con sustantividad propia.

El actual artículo 497 hace referencia al cuidado de las cosas, fijando un standard o prototipo de conducta (68): el usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia. Esto supone, como hace notar Doral (69), que el usufructuario ha entrado ya en el goce de los bienes y que, en consecuencia, se han cumplido las obligaciones previstas a tal efecto, en el artículo 491 del Código civil. En efecto, este artículo dispone que el usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

1.º) A formar, con citación del propietario o de su legítimo representante, inventario de todos los bienes haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles.

2.º) A prestar fianza comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le corresponden con arreglo a esta sección.

Es importante destacar la relación existente entre la obligación de prestar fianza y el artículo 497. Como dice García Goyena (70), la obligación de dar fianza abraza dos puntos: el bueno uso de la cosa y la restitución o lo que de ella queda después del bueno uso. Por tanto, la fianza, como posteriormente examinaremos, servirá de garantía de ese cuidado de las cosas como un buen padre de familia. Con la expresión empleada por el legislador «deberá cuidar», se pone de relieve que el usufructuario deberá guardar la cosa ateniéndose no sólo a una conducta que podríamos calificar de negativa, es decir, de impedir cualquier acto dañoso para la cosa, sino que el precepto hace referencia a una conducta positiva traducida en una diligencia cuyo patrón será «la de un buen padre de familia» (71). Este deber

---

(67) Actualmente, el artículo 601 del Código civil francés alude a esta obligación en los siguientes términos: el presta caución de «disfrutar» como un buen padre de familia, a no ser que haya sido dispensado por el acto constitutivo del usufructo. El Código civil español hace referencia al «cuidado».

(68) En este sentido, PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos...* cit., p. 315.

(69) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 315.

(70) GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias...*, cit., Tomo I, comentario al artículo 449.

(71) En este sentido se expresan TOULLIER, M., *ob. cit.*, núm. 338, y CORNU, G., *ob. cit.*, p. 570: el usufructuario debe, no solamente abstenerse de toda degradación, sino también hacer todos los actos materiales o jurídicos que un hombre cuidadoso tenga costumbre de hacer para el cuidado de su bien.

de cuidado se materializa, a juicio de Doral (72), en diversos actos relativos a custodia, defensa, administración y conservación de la cosa. Hay que pensar además que, mientras exista la relación entre el nudo propietario y el usufructuario, éste tendrá que cuidar las cosas; porque, como pone de relieve Jordano Barea (73) es una obligación que el Código civil impone genéricamente a todo usufructuario, sin distinciones. Esto significa que, aunque no aprovechara por sí mismo la cosa usufructuada, la obligación persiste y alcanzará a todo el que tenga la cualidad de usufructuario. Todo ello es consecuencia de que, como expone Cossio (74), el artículo 497 del Código civil no limita el contenido de su obligación al mero respecto a la integridad de la sustancia, que es determinado por el propio límite interno del Derecho real, sino que se traduce en la exigencia de una conducta positiva por parte del usufructuario, que no podemos explicar desde el ángulo de la relación que genera el Derecho real. Esta conducta positiva da lugar a una serie de responsabilidades (que no son negativas como la del artículo 1.902 del Código civil) y, lo que es más importante, a una relación de crédito personal entre ambos. De ahí que la obligación del artículo 497 del Código civil funcione conforme a la mecánica de las relaciones obligatorias. Existen, por tanto, unos vínculos personales que unen al usufructuario con el nudo propietario y que no pueden romperse mientras subsista el usufructo, incluso aunque aquél, de acuerdo con el artículo 480 del Código civil, arriende a otro la cosa que disfruta o enajene su propio derecho de usufructo (75). En este sentido, podría entenderse la afirmación de De Castro (76) cuando, al distinguir la relación de usufructo del derecho de usufructo, afirma que tiene distintas posibilidades jurídicas, de tal forma que aunque se disponga del derecho de usufructo, subsiste la relación de usufructo.

Esta obligación genérica de conservar la cosa sometida a usufructo como un buen padre de familia la define muy acertadamente Cornu (77) como «la obligación de cuidar la cosa según se destino natural como el propietario diligente y cuidadoso». No consiste, por tanto, en que cuide de la cosa como de sus bienes propios, porque puede que esto no sea suficiente; ni tampoco como la hacía el propietario porque habrá que corregir sus posibles hábitos defectuosos o antieconómicos con el criterio del buen padre de familia. Esta obligación,

---

(72) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 318.

(73) JORDANO BAREA, J. B., *ob. cit.*, p. 1010.

(74) COSSIO, A. DE, *ob. cit.*, p. 756.

(75) En este sentido, MARTÍNEZ RUIZ, A., y DÍAZ GUIJARRO, E., Tomo III, «Código civil», Bilbao, 1900, p. 447.

(76) DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho civil de España*, Madrid, 1984, pp. 577 y 578.

(77) CORNU, G., *ob. cit.*, núm. 315. En el mismo sentido, REIG, A., *ob. cit.*, núm. 337.

además, explica a su vez un determinado número de obligaciones que serían incomprensibles sin la misma.

En definitiva, la diligencia del buen padre de familia tiene un contenido más amplio de lo que a primera vista parece, aplicándose no sólo al cuidado, sino también a las obligaciones que tiene el usufructuario en el curso de su disfrute.

## 2. Reparaciones ordinarias y extraordinarias

### A) *Reparaciones ordinarias*

#### a) Precedentes

Como consecuencia de la obligación que pesa sobre el usufructuario de cuidar las cosas como un buen padre de familia y de restituirlas al fin del usufructo, éste está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que comporte este cuidado. Así lo dispone el artículo 500 del Código civil a tenor del cual: «Se consideran reparaciones ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación.»

En esta materia, nuestro Código civil no sigue el texto francés, ya que éste contiene una enumeración, apoyándose en el artículo 262 de la Costumbre de París, de las reparaciones que considera como extraordinarias. La razón de la distinta regulación nos la da García Goyena (78): «Pero, comprendiendo el usufructo toda clase de bienes, ¿será posible señalar los reparos mayores en todos ellos? El artículo francés sólo es aplicable a los edificios.» De ahí que en el Proyecto de 1851 el artículo 456, tomando como base la Partida 3.<sup>a</sup>, Título 31, Ley 22 (79), establecía: «El usufructuario está obligado a hacer en las cosas los reparos menores y de conservación que éstos necesiten.» A continuación señalaba, tal y como dispone el actual artículo 500 del Código civil, cuáles son las reparaciones que se consideran ordinarias.

#### b) Contenido y justificación del precepto

Lo primero que nos planteamos es qué se entiende por uso natural de las cosas. En este sentido, Manresa (80) estima que es ordinario

(78) GARCÍA GOYENA, F., *ob. cit.*, p. 403.

(79) La Partida 3, título 31, Ley 22, establece: «...e si se secaren algunas vides, o arboles que planten otros en su lugar e si fueren ganados e se murieren algunos, que de los fijos se ponga, e crie en su lugar de aquellos que assi muriesen».

(80) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 464.

lo previsto, lo que la experiencia enseña que suele ocurrir en las cosas según su clase y naturaleza, incluso aunque el deterioro normal sea debido a un caso fortuito. Sin embargo, otros autores como Scaevola y Doral (81) piensan que sólo pueden calificarse como reparaciones ordinarias las que son previsibles al usufructuario. A nuestro juicio, no tanto depende de que sea o no por caso fortuito, como del deterioro total o parcial producido en la cosa usufructuada. Este parece ser además el criterio del legislador español cuando regula las distintas clases de usufructo. Efectivamente, si nos fijamos en los artículos 483 y 484 del Código civil, se nos está poniendo de relieve que, aunque la destrucción de algunos arbustos sea debida a un accidente, en definitiva, son deterioros producidos por el uso natural de las cosas y, por tanto, a cargo del usufructuario, en cumplimiento de su obligación de cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia. Sólo en el supuesto de que el siniestro ocasione tanto daño que resulte demasiado gravosa la reposición, el artículo 484 del Código civil exime de esta carga al usufructuario, entendiéndose en cierta medida que es un gasto no proporcionado al rédito y, fundamentalmente, que se trataría de una reconstrucción o restablecimiento (82), criterio opuesto al de reparaciones ordinarias (83). Como afirma Latour Brotons (84), la excepción del artículo 484 del Código civil es para casos extraordinarios, no pudiéndose calificar como tal, por ejemplo, una helada, si cada diez o doce años se repite el mismo fenómeno. Por tanto, habrá que atender tanto a la frecuencia local del accidente, como al deterioro producido, para calificarlo de ordinario o extraordinario.

En segundo lugar, conviene averiguar la justificación del artículo 500 del Código civil. Según expone Scaevola (85), fundamentalmente se encuentra en la obligación de cuidar las cosas como un buen padre de familia, por lo que es justo que costee las reparaciones de los desgastes y deterioros producidos por el uso natural y atento de las

---

(81) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 334, y MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, p. 394.

(82) En este sentido se manifiestan AUBRY Y RAU, *ob. cit.*, núm. 231. También una sentencia de la Cour de Paris de 20 de marzo de 1979 (II, J. Classeur 1979, núm. 137) en la misma línea considera en cuanto a las reparaciones ordinarias que, cuando han sido consecuencia inevitable y complemento de una obra considerable, el nudo propietario deberá soportar los gastos.

(83) De todas formas, como expone CORNU, G., *ob. cit.*, núm. 331, actualmente el coste elevado de toda reparación inmobiliaria, destroza toda proporción entre las rentas y las cargas. La obligación de cuidado que pesa sobre el usufructuario, pierde hoy su carácter de contrapartida general del uso y del disfrute, al mismo tiempo que es consecuencia de la obligación de conservación. Por otro lado, el Código civil vemos que no respeta siempre este criterio, puesto que en ocasiones el interés legal exigible de acuerdo con el artículo 502, párrafo 1.º, puede ser superior a la utilidad que al usufructuario le reporte un determinado bien.

(84) LATOUR BROTONS, J., *ob. cit.*, p. 611.

(85) MUCIUS SCAEVOLA, Q., *Código civil*, Tomo IX, Madrid, 1948.

cosas. Por otro lado, como es el usufructuario el que disfruta de los bienes, deberá atender a su mantenimiento, por propio interés y para que dicho disfrute no mengüe, ni altere. En definitiva, se presenta como una contrapartida de ese disfrute (86): Comienza con el disfrute, se suspende como él y finaliza a la vez que el usufructo, con la salvedad de que queda obligado a las reparaciones consideradas como necesarias al fin del usufructo. Con esta idea se explica muy bien el punto de partida de la obligación de efectuar las reparaciones ordinarias. De ahí que el usufructuario no esté obligado a hacer las reparaciones ordinarias, cuya necesidad se manifestó ya a la apertura del usufructo, puesto que el artículo 500 del Código civil habla de que «proceden del uso natural de las cosas». Luego, si no hubo uso por parte del usufructuario, no puede haber obligación de reparar (87). Tampoco parece que está obligado el propietario, ya que el usufructuario toma las cosas en el estado en que se hallan. Esto no es obstáculo para que si, como afirman Planiol y Ripert (88), el uno o el otro ejecutan las reparaciones ordinarias juzgadas útiles en el momento del comienzo del disfrute lo hagan; pero el que lo realice soportará los gastos sin recurrir al otro.

### c) Supuesto de renuncia del usufructo

Tampoco parece que el usufructuario, en caso de renuncia del usufructo, esté obligado, a partir de este momento, a efectuar las reparaciones ordinarias. Ahora bien, como hace notar Manresa (89), responderá con su fianza o bienes del cumplimiento de todas las obligaciones anteriores a la terminación y, entre otras, de las reparaciones ordinarias procedentes de los desperfectos ocurridos en el tiempo en que aún era usufructuario, porque efectivamente ha usado la cosa y, hasta que abandona el derecho, sigue obligado. Podemos plantearnos qué pasaría si el usufructuario decide devolver los frutos percibidos desde el comienzo de su disfrute. ¿Quedaría eximido en este caso de esa obligación de efectuar las reparaciones ordinarias? A nues-

---

(86) Así lo estima gran parte de la doctrina. Véase, entre otros, CORNU, G., *ob. cit.*, núm. 331; WEILL, A., *ob. cit.*, núm. 758; MARTY Y RAYNAUD, P., *ob. cit.*, núms. 76 y ss.; RIEG, A., *ob. cit.*, núm. 356.

(87) En este sentido, BAUDRY-LACANTINERIE, G., et CHAVEAU, M., *Traité théorique et pratique de Droit civil*, Tomo VI, París, 1905, núm. 679.

(88) PALNIOL Y RIPERT, por PICARD, *ob. cit.*, núm. 836.

(89) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 466. En el mismo sentido, CORNU, G., *ob. cit.*, núm. 337. MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, p. 392, matiza que si algún perjuicio sufrieran las cosas usufructuadas, por no haberse hecho los reparos de conservación a tiempo, el usufructuario debe indemnizar aquéllos con su fianza o con sus bienes, pues, con fianza o sin ella, queda, según el artículo 1.101 del Código civil, obligado a indemnizar los daños y perjuicios causados por haber contravenido al tenor de las obligaciones o por negligencia indisculpable en el presente caso.

tro juicio la respuesta debe ser negativa, porque la obligación de llevar a cabo las reparaciones ordinarias no es sólo una carga de los frutos, sino una consecuencia de la obligación de cuidado de las cosas como un buen padre de familia y del disfrute de las mismas. Luego, como afirma un sector de la doctrina (90), la carga de las reparaciones ordinarias grava personalmente al usufructuario, por lo que no podrá librarse devolviendo los frutos percibidos. Además, no hay que perder de vista que el usufructuario, aunque devuelva los frutos, por un lado, ya ha recibido las ventajas del disfrute; y, por otro, sigue obligado a conservar la cosa en tanto que no pierde la cualidad de usufructuario. Incluso pensemos que las reparaciones podrían tener su causa en la falta o negligencia del usufructuario. En definitiva, no podrá liberarse ofreciendo los frutos porque tiene una obligación personal.

d) Efectos del incumplimiento de la obligación de hacer las reparaciones ordinarias

¿Qué sucede si el usufructuario no lleva a cabo las reparaciones ordinarias? Evidentemente, no cumple la obligación genérica de cuidar las cosas como un buen padre de familia, por lo que surgiría la responsabilidad civil derivada del cumplimiento de esta obligación (91). Además, en consonancia con el artículo 500 del Código civil y con la naturaleza de la obligación, el nudo propietario tiene la posibilidad, durante el usufructo, de obligar al usufructuario a ejecutar las reparaciones ordinarias tendentes a la conservación de la cosa gravada por el usufructo (92) cuando sean, como establece el artículo 500 del Código civil, «indispensables para la conservación de la cosa».

Finalmente, si el usufructuario ante el requerimiento del nudo propietario a que se refiere el párrafo 2 del artículo 500 del Código civil, no lleva a cabo las reparaciones ordinarias ello supondrá una falta

---

(90) En esta línea, LAURENT, F., *ob. cit.*, núm. 547; BEUDANT et LEREBOURS-PIGEONNIERE, P., *ob. cit.*, núm. 467; CORNU, G., *ob. cit.*, núm. 337. En sentido contrario POTHIER, *ob. cit.*, núm. 247, y AUBRI et RAU, *ob. cit.*, núm. 687.

(91) Véase BAUDRY-LACANTINERIE et CHAVEAU, M., *ob. cit.*, núm. 679; PLANIOL et RIPERT, *ob. cit.*, núm. 860, y sentencias de la Jurisprudencia francesa de 27 de junio de 1825, Cass. civil (Recueil periodique et critique Dalloz 26, 1, 230); sentencia 10 de enero de 1859 (Recueil 59, I, 71); sentencia 21 de marzo de 1962 (Bull. civil I, núm. 175).

(92) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, pp. 335 y 336, estima que el juez no podrá imponer la reparación ordinaria, sino sancionar las consecuencias del incumplimiento con daños y perjuicios. Pero el propietario podrá pedirle el valor de las reparaciones y la indemnización de daños y perjuicios; y no ha de esperar al término del usufructo para reclamar su abono. En la misma línea, ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho civil*, Tomo III, vol. II, Barcelona, 1975, p. 27.

de diligencia por su parte; porque, como pone de relieve Doral (93), «no es diligente quien ante el hecho de deterioros o desperfectos, ante un hecho notorio adopta una conducta pasiva. Si el deterioro es conocido por el usufructuario y requerido por el nudo propietario sin respuesta afirmativa, el deterioro será procedente de un acto voluntario interviniendo culpa o negligencia» (94). Si es doloso, y lo es cuando requerido tiene que ser sustituido por el nudo propietario, aumenta la responsabilidad del deudor y responderá, a tenor del artículo 1.107 del Código civil, de los daños y perjuicios que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación.

## B) Reparaciones extraordinarias

### a) Precedentes: Obligatoriedad de llevarlos a cabo

El artículo 501 del Código civil regula esta materia en los siguientes términos: «Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas.»

Este precepto, como podemos apreciar, no parece que esté redactado en términos de obligación. Tan sólo dice: las reparaciones extraordinarias *serán de cuenta...* Ello es lógico si tenemos en cuenta que el nudo propietario no tiene, como destaca Doral (95), la obligación de facilitar el disfrute del usufructuario, sino tan sólo la de no impedirlo ni obstaculizarlo. Además, como afirma Díez Picazo (96), los antecedentes históricos del precepto abonan la interpretación de no obligatoriedad para el propietario.

En efecto, Mucius Scaevola (97) pone de relieve como ya en el Derecho romano, el usufructuario no puede obligar al propietario a hacer los reparos mayores, norma que ha influido claramente en el artículo 501 del Código civil.

Contando el artículo 456.2.º del Proyecto de 1851 (análogo al actual art. 501), García Goyena (98) afirma que no está obligado el propietario a hacer las reparaciones mayores.

(93) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 335.

(94) ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho civil, cit.*, p. 28, estima que además tendrá derecho a una indemnización por el artículo 511, *in fine*.

(95) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 341.

(96) DíEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Sistema de Derecho civil*, III, *cit.*, p. 390.

(97) MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, p. 395, hace referencia a la Ley 7, parág. 3, título 1, Libro VII del Digesto.

(98) GARCÍA GOYENA, F., *ob. cit.*, p. 404.

Este artículo no tiene precedentes legales en nuestro Derecho histórico. Ahora bien, emplea la misma terminología que el artículo 605 del Código civil francés cuando afirma que las reparaciones extraordinarias quedan de cuenta del propietario..., sin perder de vista que este texto, a diferencia del español, hace una enumeración incompleta de las reparaciones que considera como extraordinarias (99). En general, tanto la doctrina como la jurisprudencia (100) destacan que las reparaciones extraordinarias incumben el nudo propietario pero no está obligado a hacerlas. Sin embargo, Pothier y Duparc-Poullain (101) afirman que existe una verdadera obligación del nudo propietario. ¿Por qué esta contradicción? Pensamos que la afirmación de Pothier está basada en que partía de que el marido al casarse había contraído con la mujer la obligación de procurarle la «douaire», obligación personal que pasaba a su heredero, el nudo propietario. En consecuencia, los herederos estaban obligados a poner en buen estado el disfrute de los bienes comprendidos en el usufructo vital. Desde este punto de vista se comprende que, según Pothier, el nudo propietario tuviera obligación de llevar a cabo las reparaciones extraordinarias. Pero, de acuerdo con los principios del Código, ello no nos parece aplicable.

Finalmente, creemos que la solución de considerar las reparaciones extraordinarias como facultativas para el propietario puede parecer, en determinadas ocasiones, perjudicial desde el punto de vista económico para la administración de los bienes sometidos a usufructo. Pero también hay que pensar que evita que se impongan al nudo propietario cargas excesivas e injustas, invirtiendo un capital que pudiera ser que no lo aprovechara nunca, o realizando unos gastos en una cosa, que se encuentra en tal estado, que incluso si hubiera tenido la plena propiedad no la habría llevado a cabo.

## b) Concepto

Otra cuestión que nos interesa examinar es qué se entiende por reparaciones extraordinarias. Como ya sabemos, nuestro Código no hace, a diferencia de otros ordenamientos, una enumeración de las

---

(99) MALEVILLE, J., *ob. cit.*, núm. 81, destaca que la enumeración del artículo 606 del Código civil francés proviene la primera parte del artículo 262 de la Costumbre de París y el resto de BOURJON.

(100) BEUDANT et LEREBOURS-PIGEONNIERE, *ob. cit.*, núm. 469; CARBONNIER, J., *ob. cit.*, núm. 37; WEILL, A., *ob. cit.*, núm. 764; BONET, G., *ob. cit.*, núms. 91 y 92, y sentencia de la Cour de París de 29 de mayo de 1936 (GAZ. PAL. 1936, 2, 34).

(101) POTHIER, *ob. cit.*, núm. 247; DURARC-POULLAIN, *Principes de Droit civil français suivant les maximes de Bretagne*, Rennes, 1767-1771, núm. 411, se basa en la Costumbre de Vermandois, artículo 37.

mismas. En efecto, el Código civil francés (art. 606), al igual que el italiano (art. 1.005), establece: son reparaciones extraordinarias las de las paredes maestras y bóvedas; sustitución de vigas y cubiertas; renovación total o parcial de techos, diques, acueductos, muros de cimiento y cercas; restablecimiento de los tirantes y tejados enteros y pretilas. Esta enumeración bastante incompleta nos puede servir como guía, junto con la labor de determinación que ha llevado a cabo la jurisprudencia. En este sentido, para saber cuándo una reparación es ordinaria o extraordinaria los tribunales aplican como criterios de distinción los de reconstrucción, restablecimiento, gastos excepcionales imputables sobre el capital y simples reparaciones periódicas, menos costosas y tomadas en principio sobre las rentas. En la misma línea, Cornu (102) considera que las reparaciones extraordinarias son reparaciones de reconstrucción y consolidación, consistentes en la reparación de una parte de la cosa y que se refieren a la utilidad perpetua de la misma, normalmente imputables al capital.

Finalmente, hay que tener en cuenta que de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico este tipo de reparaciones se determinan por vía de exclusión, ya que el Código civil define qué reparaciones se consideran como ordinarias.

### c) Reparaciones extraordinarias urgentes

Dentro de las reparaciones extraordinarias, el Código civil distingue de acuerdo con la urgencia o no de llevarlas a cabo. Si la reparación fuese urgente, el usufructuario, según establece el artículo 501 del Código civil, tiene obligación de avisar al nudo propietario. Pero a pesar de todo, el nudo propietario parece en principio que sigue teniendo la facultad de llevarlas o no a cabo. El aviso serviría al usufructuario para acreditar que ha actuado como un buen padre de familia ya que en otro caso responderá, por analogía, con el artículo 511 del Código civil, de los daños y perjuicios como si hubieran sido ocasionados por su culpa (103). Ante esta situación, puede que el nudo propietario decida llevar a cabo las reparaciones, en cuyo caso «tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo». El derecho al interés legal que tiene el propietario, tal vez podría servir de incen-

---

(102) CORNU, G., *ob. cit.*, núm. 337, y RIEG, A., *ob. cit.*, núm. 366.

(103) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 342, afirma que la notificación permite además al usufructuario, desde el momento en que haga las obras, reclamar intereses moratorios. Y si el retraso es culpable, no simplemente legales, como se desprende en otro caso de lo dispuesto en el artículo 502 del Código civil interpretado a «senso contrario»; porque el fundamento de la obligación de dar aviso no está en la defensa de la propiedad, sino en el deber de no obstaculizar el disfrute.

tivo para la realización de las reparaciones extraordinarias no esperando, como ocurre de acuerdo con otros ordenamientos en que no se regula este derecho, a que la situación sea deplorable (104). El problema puede ser que no toda la clase de bienes producen una utilidad líquida superior al interés legal, con lo que como consecuencia de la reparación se podría imponer un gravamen al usufructuario. En definitiva, éste más que un derecho tendría una carga. Pero también hay que pensar que, de no llevarse a cabo las reparaciones extraordinarias, el usufructuario podría tener mayores perjuicios; y, si el propietario no ve una cierta contraprestación, generalmente no se animará a desembolsar una cantidad que tal vez no disfrutará más que a muy largo plazo.

La segunda situación que se puede plantear es que al nudo propietario, a pesar de que la reparación es urgente, decida no llevarla a cabo. ¿Qué puede hacer el usufructuario? El artículo 502, párrafo 2.º del Código civil, establece que si el nudo propietario no hiciera las reparaciones extraordinarias cuando fueren indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario. Pero, ¿puede obligar primero el nudo propietario? Carbonnier (104 bis) estima, en cuanto a las reparaciones que son indispensables para la subsistencia de la cosa, que al no impedírsele por el nudo propietario la visicitud que, para la cosa, deriva de la falta de reparación, está impidiendo la subsistencia de la cosa. Luego, en definitiva, en estos supuestos está obstaculizando el disfrute de la cosa. Sabemos que el nudo propietario no tiene que facilitar el goce al usufructuario; pero sí que tiene la obligación de respetar el derecho ajeno, poniendo los medios necesarios para no impedir el disfrute del usufructuario. Ello supone que, aunque no tiene la obligación de realizar las reparaciones extraordinarias, si obstaculiza de alguna forma el disfrute de la cosa, debería responder de los daños y perjuicios que cause por no respetar e impedir el disfrute del usufructuario. Pensemos que, aunque se concede la posibilidad en este caso de que efectúe las reparaciones el usufructuario, tal vez no puede llevarlas a cabo por no disponer, por ejemplo, de recursos.

La ley en estos supuestos prevé, además, que pueda ser el usufructuario el que ejecute las reparaciones extraordinarias. Y, según establece el artículo 502, párrafo 2.º, «tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras. Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos».

---

(104) Véase BONET, G., *ob. cit.*, núm. 98, destacando el supuesto en el Derecho francés.

(104 bis) CARBONNIER, J., *Derecho civil*, Tomo II, vol. I, Barcelona, 1965, p. 191.

Cabe, por tanto, que el usufructuario supla, después de haber avisado al nudo propietario, la omisión de éste llevando a cabo las reparaciones extraordinarias. El problema es que, como señala Laurent (105), el nudo propietario no es deudor porque según el Código civil no tiene obligación. De ahí que el usufructuario, aunque hay autores (106) que señalan que sería de equidad que reclamara el pago de las obras inmediatamente después de realizadas, sólo tiene derecho, al concluir el usufructo, al aumento del valor que tenga la finca por efecto de las mismas obras. Así, se estima (107) que «obligar al nudo propietario a reembolsar el montante de los trabajos antes del fin del usufructo supone imponer una obligación positiva que la ley no prevé, bajo la forma de una ventaja sin contrapartida, porque las rentas del inmueble van al usufructuario». De todas formas, remarca Picard (108), el usufructuario, expuesto a las contestaciones procedentes del propietario a propósito del reembolso de la plusvalía, actuará sagazmente haciendo que un experto constate, en presencia del nudo propietario, el estado del inmueble y la necesidad que ha visto de efectuar las reparaciones extraordinarias.

Esta interpretación que considera que la repetición se extiende, no a lo que las reparaciones han costado, sino a lo que valen al tiempo del cese del usufructo, creemos que está en la línea de lo que el legislador quiso establecer; y, por otra parte, la más acorde con los antecedentes del texto. En este sentido Bourjon (109), con respecto al Derecho francés, apuntaba esta solución considerando que «se debe dejar al usufructuario realizar las reparaciones extraordinarias con el reembolso si hay lugar al fin del usufructo, en lugar de obligar al nudo propietario a sacrificar su bienestar, incluso a vender para reparar una cosa de la que es dudoso que saque alguna vez provecho».

Finalmente, el «ius retidendi» del artículo 502 *in fine* cumple la función, como apunta Carbonnier (110), de garantía, que suple la efectiva ejecutoriedad de la sentencia condenatoria a satisfacer el plusvalor.

(105) LAURENT, F., *ob. cit.*, núm. 550.

(106) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 468; MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, p. 394; LAURENT, F., *ob. cit.*, núm. 550.

(107) Esta es la tendencia seguida por la jurisprudencia francesa en los últimos años: sentencia de la Cour de Paris de 31 de octubre de 1961 (*RTDC*, 1962, 137, núm. 4). Sentencia de la Cour de Lyon de 20 de abril de 1967 (*Gazette du Palais*, 1967, 2, Somm 14). Estas sentencias se basan en la noción de enriquecimiento sin causa; aunque no parece que se den en las condiciones del mismo, porque el empobrecimiento del usufructuario no es sin causa, en la medida en que realiza las reparaciones extraordinarias con el fin de conservar su derecho sobre una cosa, que desaparecería si no se hicieran estos trabajos. Lo hace, en definitiva, para conservar su derecho. En este sentido, BEUDANT et LEREBOURS-PIGEONNIERE, *ob. cit.*, núm. 470.

(108) PICARD, M., en PLANIOL y RIPERT, *ob. cit.*, núm. 878.

(109) BOURJON, *ob. cit.*, título «Del usufructo», cap. 4, núm. VIII: así, estima, se ha venido juzgando en Châtelet; lo que ha tenido lugar para proteger las casas construidas en París.

(110) CARBONNIER, J., *Derecho civil*, Barcelona, 1965, p. 192.

d) Reparaciones extraordinarias no indispensables para la subsistencia de la cosa

Una última cuestión que nos interesa examinar es si el usufructuario espontáneamente puede llevar a cabo las reparaciones extraordinarias, no siendo indispensables para la subsistencia de la cosa. El problema se nos plantea fundamentalmente en los casos de arrendamiento. Y es que en estos supuestos, el arrendatario tiene derecho a exigir la realización de estas reparaciones y el usufructuario, en su calidad de arrendador, deberá llevarlas a cabo. Pensemos que el arrendatario, como después veremos, no tiene ninguna relación directa con el nudo propietario. A nuestro juicio, en estos casos el usufructuario puede llevar a cabo las reparaciones extraordinarias, porque la ley como arrendador le obliga a efectuarlas. Por su parte, el nudo propietario no podrá oponerse porque tiene la obligación de no entorpecer el disfrute derivado del arrendamiento concertado por el usufructuario. Ahora bien, no siendo indispensables para la subsistencia de la cosa, al usufructuario creemos que, aunque no está obligado a dar aviso al nudo propietario, le interesará notificar la conveniencia de llevar a cabo las reparaciones extraordinarias. En el supuesto de que el nudo propietario no las lleve a cabo, dadas las obligaciones que tiene, por un lado, el usufructuario de hacerlas, y, por otro, el nudo propietario de respetar el disfrute (ya sea directo o indirecto) y no obstaculizarlo (por tanto, no puede oponerse), creemos que sí que las podrá hacer.

Al concluir el usufructo, como establece el artículo 502 del Código civil, tendrá derecho a exigir del propietario, cuando las reparaciones sean indispensables para la subsistencia de la cosa, el aumento del valor que tuviere la finca por efecto de las obras.

En los demás supuestos en que el usufructuario no tenga una obligación de llevar a cabo las reparaciones extraordinarias, no siendo urgentes, deberá o bien esperar a que el propietario las lleve a cabo o solicitar el consentimiento de éste; porque si actuara en contra del nudo propietario, a nuestro juicio, traspasaría los límites de su derecho y el propietario en atención al mayor o menor perjuicio podría exigirle responsabilidades.

#### IV. ACCIONES QUE CORRESPONDEN AL NUDO PROPIETARIO

##### 1. Supuesto de no conservación de la sustancia y forma de la cosa

Hasta ahora hemos examinado la obligación que tiene el usufructuario de conservar la sustancia y forma de la cosa en los términos expresados. Pero puede suceder que, en el ejercicio de la facultad

de disfrute de los bienes ajenos que se concede al usufructuario, se produzca una alteración de la forma y sustancia de la cosa. ¿Qué sucede en estos casos? Es evidente que si desaparece la sustancia de la cosa por culpa, negligencia o dolo del usufructuario, deben exigírsele responsabilidades, porque en términos generales, como dice Laurent (111), donde hay un perjuicio, hay acción para pedir su resarcimiento.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la obligación de conservar la sustancia de la cosa, no sólo implica que el usufructuario tiene que abstenerse de llevar a cabo determinados actos, sino que, además, no puede omitir la realización de otros tendentes a conservar tal sustancia, para entregar la cosa usufructuada al nudo propietario en el momento de cesar el disfrute de tal derecho (arts. 500 y 501 Cc) (112). Todo ello viene presidido por un cierto grado de diligencia, el que marca el artículo 497 del Código civil, que el usufructuario ha de prestar en el cumplimiento de su obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa.

Luego, en definitiva, se trata del cumplimiento de una determinada obligación. Si esto es así, lo primero que tenemos que determinar es qué reglas son aplicables en el supuesto de que una obligación no se cumpla. Por nuestra parte, entendemos que es el artículo 1.101 del Código civil el que establece precisamente el régimen jurídico del cumplimiento de las obligaciones, obligaciones que pueden nacer de cualquiera de las fuentes establecidas en el artículo 1.089 del Código civil, aunque funcionará con matices según la fuente de la obligación. En efecto, el artículo 1.101 del Código civil hace referencia a la necesidad de indemnizar los daños y perjuicios causados, por parte de los que «en cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieran el tenor de aquélla».

Por el contrario, el artículo 1.902 del Código civil establece el régimen jurídico aplicable a las obligaciones que tienen su fuente en los actos u omisiones culposos o negligentes, aunque como pone de relieve Díez Picazo (113), la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado la vigencia subsidiaria o complementaria del régimen de las obligaciones que nacen de la convención, en el ámbito de la responsabilidad regulada en el Capítulo II, Título XVI, Libro V del Código civil.

Por tanto, concretándolo al tema del usufructo, lo primero que hay que examinar son las circunstancias que concurren en la alteración del valor o destino económico de la cosa; habrá que analizar

---

(111) LAURENT, F., *ob. cit.*, p. 51.

(112) En esta línea, BORRELL MACIA, A., *ob. cit.*, p. 1077.

(113) Díez PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Sistema de Derecho civil*, II, Madrid, 1985, p. 611.

si se empleó o no la debida diligencia, para averiguar si existe culpa o negligencia por parte del usufructuario o si en su caso, concurren situaciones imprevisibles o inevitables. Hay que tener además en cuenta que los daños producidos serán ilícitos, no porque alteren la sustancia, sino porque ello supone el incumplimiento de la obligación que impone la prestación de la debida diligencia en el uso y en el disfrute (114). Por otro lado, existe una relación entre los artículos 497 y 1.104 del Código civil, según el cual la culpa o negligencia, siempre que no exprese otra cosa la obligación, consistirá en la omisión de aquella diligencia que correspondería a un buen padre de familia. Por tanto, el usufructuario deudor, en el caso general de existencia de culpa, está obligado a la indemnización de los daños y perjuicios causados, puesto que así lo dispone el artículo 1.101 del Código civil (115).

Si nos detenemos ahora en el artículo 1.902 del Código civil, observaremos que, si bien a primera vista la culpa del artículo 1.902 del Código civil parece que es una culpa «in abstracto» u objetiva, sin embargo, la jurisprudencia exige en la práctica para liberar de responsabilidad al agente la prueba de una diligencia completa. A este dato podemos añadir que como pone de relieve la sentencia de 19 de junio de 1984 (116) la acción de resarcimiento derivada del artículo 1.902, a diferencia de la que emana del artículo 1.101, no presupone la existencia de una relación jurídica anterior entre el causante del daño y su víctima, sino que, por el contrario, el vínculo obligacional que les une surge después de producido el evento indemnizable, como consecuencia de las normas generales impuestas por la convivencia y de la aplicación del principio «alterum non laedere», no constituye un «prius» como en el 1.101, sino un «posterius»; lo que indica que el ámbito de aplicación de ambos preceptos es completamente distinto y del todo independiente (117). Y es que, además, como expone la sentencia antedicha, la responsabilidad contractual, si bien presupone una relación preexistente que ordinariamente es un contrato, puede ser cualquier otra relación jurídica que conceda un medio específico para su resarcimiento o, como afirma la sentencia de 9 de julio de 1984 (118) alguna otra relación basada, por ejemplo, en *supuestos jurídico reales*.

Por todo ello, a nuestro juicio creemos que las reglas aplicables en los supuestos en que haya lugar a exigir responsabilidad son las de los artículos 1.101 y siguientes del Código civil, relativas al cumplimiento de las obligaciones y no las de la llamada responsabilidad

---

(114) COSSÍO, A. DE, *ob. cit.*, p. 756.

(115) MUCIUS SCAEVOLA, Q., *Código civil*, Tomo IX, Madrid, 1948, p. 380.

(116) Resolución 3.250. En el mismo sentido, sentencia de 29 de junio de 1984, resolución 34.444.

(117) SANTOS BRIZ, J., *La responsabilidad civil*, Madrid, 1977, p. 97.

(118) R. 3.802, 1984.

extracontractual del artículo 1.902 del Código civil. Piénsese que, de considerar aplicable el artículo 1.902 del Código civil, tan sólo contemplaríamos lo que Cossío denomina el lado pasivo del derecho real, es decir, la obligación genérica de abstención que a todos vincula, en orden al respeto del derecho ajeno, desconociendo que existen también unas relaciones construidas en el plano obligacional o personal. Hay autores como Venezian (119) que consideran que «las alteraciones procedentes del acto del usufructuario entroncan simultáneamente con el hecho ilícito que lo sujeta a la responsabilidad aquiliana...». Pero estos autores no contemplan esa comunidad de intereses que la constitución del usufructo crea entre usufructuario y propietario y que sirve de fundamento a obligaciones recíprocas del dueño para con el usufructuario. Muy al contrario, estima Venezian que el fundamento de todas las obligaciones usufructuarias está en la subordinación del usufructo a la propiedad; idea que en modo alguno compartimos, puesto que, como afirma Díez Picazo (120), la inicial visión del usufructo crea una relación jurídica compleja entre usufructuario y propietario, jalonada de facultades y deberes de ambas partes que en alguna medida se asemeja o es de carácter jurídico-obligacional. Por tanto, serán aplicables las reglas generales de las obligaciones y, en consecuencia, los Tribunales en cada caso apreciarán cuando ha existido culpa o negligencia por parte del usufructuario. En virtud de la regla general del artículo 1.105 del Código civil, no responderá del caso fortuito. El usufructuario, como pone de relieve Manresa (121), deberá probar que ni pudo preverse ni evitarse, para librarse de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados en los bienes objeto del usufructo. En consecuencia, afirma el citado autor, el nudo propietario puede exigir al usufructuario la responsabilidad en caso de dolo o negligencia en el acto y sin esperar a la terminación del usufructo; sin perder de vista que, como después examinaremos, el usufructuario puede compensar, según el artículo 488 del Código civil, los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho, ni olvidarse del artículo 520 del Código civil.

En definitiva, podemos afirmar que la obligación del artículo 497 del Código civil (y en general las obligaciones nacidas «es lege» o «ex negotio», según los casos) excede de la norma genérica contenida en el artículo 1.902 del Código civil en el sentido de que como pun-

---

(119) VENEZIAN, G., Tomo II, *ob. cit.*, p. 5. Hay que tener en cuenta que, como pone de relieve Hernández Gil, en el ámbito de la responsabilidad extracontractual el deudor y el acreedor de la indemnización pueden no conocerse siquiera; falta una relación constituida como tal y el propósito de crearla. Véase HERNÁNDEZ GIL, A., *Derecho de obligaciones*, Madrid, 1983, p. 457.

(120) Díez PICAZO Y PONCE DE LEÓN, S., *Sistema de Derecho civil*, Tomo III, Madrid, 1981, p. 410.

(121) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 456.

tualiza Cossio (122) no se limita a impedir el acto dañoso, sino que exige, por el contrario, una diligencia positiva, que se mide por la del buen padre de familia a cuyo patrón debe ajustarse el uso de la cosa. Por tanto, se rigen, no por las normas que organizan la responsabilidad extracontractual, sino por las propias de la llamada responsabilidad contractual, a la que el usufructuario libremente se somete al aceptar el usufructo (123). De esta forma, si el usufructuario deudor provoca perjuicios al propietario por una situación que ha llevado a la alteración de la forma y la sustancia de la cosa, deberá indemnizar a éste, porque según el artículo 497 del Código civil el usufructuario debe cuidar las cosas con la diligencia de un buen padre de familia, por lo que será responsable por culpa o negligencia ya que la cosa debe devolverse sin alteración de la forma y sustancia. Además, de acuerdo con el artículo 1.102 del Código civil, está sujeto a la responsabilidad proveniente de dolo, pues ésta es exigible en toda clase de obligaciones y nula la renuncia de la acción para hacerla efectiva. En cambio, en virtud del artículo 1.105 del Código civil, de no determinarlo previamente la ley en algún caso concreto o el título constitutivo del usufructo, no responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o que previstos fueran inevitables, es decir, del caso fortuito.

Finalmente, no podemos olvidar que, para apreciar la oportunidad de los actos susceptibles de provocar una alteración de la forma y sustancia de la cosa en perjuicio del propietario, habrá además que tomar en consideración las circunstancias económicas, sociales, etc., a las que ya se ha hecho referencia, con el fin de determinar realmente los supuestos susceptibles de constituir incumplimiento de obligación. En esta línea la «Cour de cassation» francesa en sentencia de 28 de enero de 1980 (124), considerando precisamente las circunstancias económicas, decidió que «no se puede reprochar al usufructuario de un fondo de comercio haber cesado su actividad por razón de la coyuntura económica y borrado la inscripción del fondo del registro de comercio». En otra sentencia de 8 de diciembre de 1981 (125), con respecto a si la venta de una corta de árboles constituye o no incumplimiento de las obligaciones que pesan sobre el usufructuario, decidió que «no es lo mismo una corta de árboles de "haute

---

(122) Cossio, A. DE, *ob. cit.*, p. 760.

(123) En el mismo sentido, MARTÍNEZ RUIZ, A., *ob. cit.*, p. 447, afirma: «Si se busca aclaración del contenido del artículo 497, para saber cómo un buen padre de familia ha de cuidar las cosas que le pertenecen, se halla dentro del mismo Código en los artículos 1.104 y 1.101. Esta diligencia es la que se exige al usufructuario y, si no lo emplea, contraerá la responsabilidad inherente a su falta, responsabilidad de daños y perjuicios que cederán en beneficio del propietario.

(124) Véase en *Juris-Classeur Périodique*, 1980, II, 1, 9416.

(125) Véase *Cassation civil III*, 1981, núm. 3.319. En el mismo sentido, *Cassation civil* de 23 de junio de 1962, I, núm. 51.

futaie'' (art. 591 Cc francés) que una corta de pinos jóvenes». Está práctica la consideró de uso porque «es rentable y racional desde el punto de vista económico, por razón de los costos elevados que acarrea la mano de obra y el desplazamiento de máquinas de abatimiento».

En definitiva, para considerar la existencia o no de una alteración en la sustancia y forma de la cosa y sus consecuencias habrá que analizar, no sólo la demanda del propietario en atención a si el usufructuario ha conservado la sustancia y forma de la cosa, sino también las circunstancias y el comportamiento del usufructuario.

## **2. Supuesto de mal uso de la cosa usufructuada infiriendo considerable perjuicio al propietario**

El artículo 520 del Código civil, apartándose de la orientación francesa (126), prevé el supuesto de que el mal uso o abuso de la cosa usufructuada no suponga extinción del usufructo. Así, establece: «El usufructo no se extingue por el mal uso de la cosa usufructuada; pero si el abuso infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asignase por su administración» (127). Esta regla rige medie o no medie fianza, sólo que, en el primer supuesto, al propietario le importará menos que se haya producido un abuso, por cuanto existen medios para evitar el perjuicio causado. En consecuencia, si existe fianza y ésta es suficiente, casi nunca llegará, como pone de relieve Manresa (128), el caso de aplicación de la segunda parte del artículo 520 del Código civil. Hay que pensar que, en prevención de la responsabilidad que puede motivar el mal uso de la cosa, la ley exige la prestación de la fianza. La regla del artículo 520 del Código civil es, por tanto, una sanción que establece el ordenamiento jurídico para el caso de que la conducta del usufructuario cause un «perjuicio considerable» al propietario al que no puede compensarse ni por la vía del artículo 488 del Código civil, es decir, teniendo en cuenta los desperfectos de los bienes para compen-

---

(126) El Código francés en su artículo 618 declara que puede cesar el usufructo por abuso que el usufructuario haga de su derecho, sea deteriorando la finca, o dejándola perecer por falta de las reparaciones necesarias. Los Tribunales, según la gravedad de las circunstancias, pueden o pronunciar la extinción absoluta del usufructo u ordenar el disfrute por parte del propietario, con la carga de pagar anualmente al usufructuario, o a sus causahabientes, una suma determinada hasta el momento en que el usufructo debe cesar.

(127) El artículo 468 del Proyecto de 1851 obligaba al nudo propietario, cuando por abuso grave del usufructuario le desposeyera de la cosa usufructuada, «a garantizar con fianza», el pago anual del producto líquido de los bienes. En el Proyecto de 1882 se omitió esta obligación.

(128) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 525.

sarlos con las mejoras que en ellos hubiese hecho, ni acudiendo a la fianza en los casos en que ésta se haya prestado. Es de notar, que el perjuicio se considera con respecto al propietario y no a la cosa usufructuada. De ahí que estimemos que este supuesto entrará en juego cuando el usufructuario está exento o no haya querido o no haya podido prestar fianza, porque si ésta existe responderá del valor de los bienes y entonces al propietario le importará poco el uso que se haya hecho de la cosa.

Por último, destacar que el «mal uso» del artículo 520 del Código civil viene determinado por el patrón del artículo 497 del Código civil, teniendo en cuenta que, para que se dé el supuesto que examinamos se requiere algo más, y es que se infiera un perjuicio considerable. Este precepto, como afirma la sentencia de 16 de mayo de 1906, es independiente de la responsabilidad civil en que pueda incurrir una persona por los daños y perjuicios causados. Esta responsabilidad será exigible, o bien por la vía ya examinada al no haber empleado la diligencia de un buen padre de familia, o también será posible recurrir a las acciones que tienden a proteger frente al abuso en el uso del derecho de modo contrario al destino social. En este sentido, De Castro (129) pone el artículo 520 del Código civil como ejemplo de las referencias especiales en el Derecho positivo a la prohibición del abuso, hoy reguado en el artículo 7.2.º del Código civil.

## V. POSIBILIDADES DE DISFRUTE DEL USUFRUCTUARIO: EXAMEN DEL ARTICULO 480 DEL CODIGO CIVIL

Hasta ahora hemos examinado el supuesto en que el usufructuario disfruta directamente de la cosa usufructuada. Pero el artículo 480 del Código civil le permite, además de aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito; pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento en las fincas rústicas, el cual se considera subsistente durante el año agrícola. Este artículo, como expone Puig Brutau (130), parece que no es aplicable a ciertos usufructos legales

---

(129) DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho civil de España*, I, Madrid, 1955, pp. 642 y 695.

(130) Véase PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil*, Tomo III, 2, Barcelona, 1979, pp. 323 y 324, cuando especifica que este criterio no está fundado en la distinción usufructo legal, usufructo de origen convencional o voluntario, pues también es de origen legal el usufructo al que se refiere el artículo 834 y, sin embargo, tiene un contenido estrictamente patrimonial (véase art. 839 Cc) y es idóneo, por tanto, para la enajenación (el usufructo del viudo concedido por las disposiciones forales

que son verdaderos resortes de potestad doméstica y no derechos subjetivos de carácter negociable que puedan ser enajenados por su titular.

A pesar de esta posibilidad, hay que tener en cuenta que los vínculos personales que unen al usufructuario con el propietario no pueden romperse mientras subsista el derecho; porque es precisamente en las relaciones que pueden establecerse al amparo del artículo 480 del Código civil, donde, como afirma Hedemann (131), queda patente esta doble condición de relación real en unos casos y obligacional en otros que aparece en la figura objeto de nuestro estudio.

Ahora bien, lo que hay que averiguar es en qué medida queda obligado el usufructuario y si el nudo propietario podrá exigir también responsabilidades, en su caso, a la persona que contrata con el usufructuario.

### 1. Alcalce del arrendamiento celebrado por el usufructuario

La facultad que concede el artículo 480 del Código civil al usufructuario de aprovechar la cosa por medio de otro disfrutando la renta, ya se conocía en las Partidas. En efecto, la Ley 24, título 31, Partida 3, establecía:

«Ca como quier que este atal que ha el usufruto en la cosa lo podría arrendar a otri, si quisiesse, con todo esso, el derecho que en ello auia non lo puede enagenar.»

Seguindo esta línea, el Proyecto de 1851 establecía en su artículo 443 la posibilidad de arrendar a otro la cosa usufructuada en los siguientes términos: «El usufructuario puede gozar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo... pero todos los contratos que celebre se resuelven al fin del usufructo.»

Finalmente, el artículo 480 del Código civil concede también la facultad de arrendar la cosa usufructuada teniendo en cuenta que, salvo el arrendamiento de fincas rústicas (se considera subsistente durante todo el año agrícola), todos los contratos que celebre se resolverán al fin del usufructo. Esto significa que el usufructuario puede aprovechar por sí mismo la cosa o puede aprovecharla indirectamente disfrutando de la renta. Efectivamente, una vez entrado en el goce,

---

no es transmisible). La diferencia está en que el usufructo esté puesto al servicio de un interés superior al que pueda tener un sujeto de derecho, individualmente considerado, sobre los elementos componentes de su patrimonio. Téngase también en cuenta, en materia de arrendamiento, el artículo 1.548 del Código civil.

(131) HEDEMANN, J. W., *Tratado de Derecho civil*, vol. II, «Derechos reales», Madrid, 1955, p. 360.

en uso de la autonomía privada, nada impide que cambie el modo concreto del disfrute efectivo, el percibo de frutos (art. 471 Cc) y convierta la percepción de los naturales o industriales en civiles (132); todo ello sin perjuicio del derecho que tiene en la cosa el nudo propietario y sin alterar las condiciones de garantía prestadas por los fiadores.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que el arrendamiento otorgado por el usufructuario recae sobre la cosa; luego necesariamente constituirá un acto de administración, puesto que el Código civil reserva por regla general al propietario la posibilidad de que enajene los bienes en que otro tenga el usufructo (art. 489 Cc). Pensemos que el arrendamiento está limitado por lo que resulta del título del arrendador, de tal forma que el usufructuario no puede llevar a cabo un contrato que autorice al arrendatario algo en contra de lo prescrito en los artículos 467, 487 y 489 del Código civil. Esto significa que el arrendamiento otorgado por el usufructuario es un derecho personal (133), en la medida en que no puede llegar a ser una carga que gravite sobre la cosa usufructuada. En esta línea, el Código civil establece que el contrato de arrendamiento, con la salvedad del arrendamiento de fincas rústicas, efectivamente se resolverá a final del usufructo.

Lo primero que podemos plantearnos es qué alcance tiene respecto del nudo propietario, el arrendamiento celebrado por el usufructuario. Es claro que, en el contrato, el único que reviste la posición de arrendador es el usufructuario y, las prestaciones periódicas en que consista el precio del arrendamiento forman parte del derecho de disfrute del usufructuario, contraído en este supuesto a la facultad de percibir frutos civiles (134). En consecuencia, el nudo propietario, en principio, como pone de relieve la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1957, es un extraño a la relación jurídica entre usufructuario arrendador y el arrendatario (135) ya que es el usufruc-

---

(132) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, pp. 320 y ss., y PUGLIESE, G., que en el mismo sentido afirma que el arrendamiento es la fuerte más común de frutos civiles que puede corresponder al usufructuario.

(133) Véase las precisiones de MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 460, sobre los supuestos en que el arrendamiento es un derecho real y en que conserva la naturaleza de derecho personal.

(134) En este sentido, PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos...*, *cit.*, p. 313. Además, como afirma GARCÍA GOYENA, F., al comentar el artículo 480 del Código civil, no pasa el usufructo al extraño cesionario y lo pierde el usufructuario.

(135) Véase el artículo 1.257 del Código civil. En este sentido y apoyándose en el artículo 1.165 del Código civil francés CARBONNIER, J., en *Derecho civil*, Tomo II, vol. I, Barcelona, 1965, p. 180, estima que «debe admitirse que el nudo propietario es un tercero respecto de la convención». De la misma forma, CORNU, G., *ob. cit.*, p. 556, destaca cómo durante el tiempo de duración del usufructo el nudo propietario y el arrendatario del usufructo son extraños el uno del otro. El arrendamiento es «res inter alios acta» para el propietario. En parecido sentido, FERRARA, C., en *I negozi sul patrimonio altrui*, Padova, 1936, p. 405, afirma que el arrendamiento de cosa ajena es un negocio válido entre las partes, pero que carece de relevancia frente al propietario.

uario el que mantiene la relación arrendaticia; pero sin perder de vista que a éste no le corresponde la titularidad dominical y que, por otra parte, como posteriormente examinaremos, el nudo propietario puede quedar gravado por un contrato en el que no ha intervenido.

En materia de responsabilidad, el artículo 498 del Código civil establece que el usufructuario que enajenare o diere en arriendo su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya. Esto significa que el nudo propietario podrá dirigir acción directa contra el usufructuario (art. 489) porque ha incumplido las obligaciones inherentes a su cualidad de usufructuario (art. 497) (136), y, por tanto, continúa personalmente obligado, soportando las consecuencias perjudiciales. En este sentido algunos autores basan la responsabilidad por los actos del otro en una culpa «in eligendo» (137). Pero hay que pensar que, como pone de relieve Doral (138), el arrendatario puede ser el causante del daño material o económico, es decir, puede o bien haber originado un menoscabo en la cosa o una merma ulterior en el aprovechamiento o productividad de la cosa, que requiera unos gastos sin causa justificada. En estos supuestos creemos que, como al usufructuario se le puede causar una merma en la rentabilidad de la cosa, éste podría, en virtud de los artículos 1.563 y 1.564 del Código civil, exigir la responsabilidad al arrendatario, responsabilidad que deriva del mismo contrato de arrendamiento.

Lo que el Código civil no dice es si el nudo propietario puede dirigirse directamente contra el arrendatario. El artículo 498 del Código civil establece que puede dirigirse contra el usufructuario, pero no prohíbe que se dirija contra el causante del daño. En primer lugar, habrá que considerar de qué tipo de daños se trata, porque si lesiona los «derechos de propiedad» responderá el usufructuario como si hubieran sido ocasionados por su culpa, a no ser que, como establece el artículo 511 del Código civil, «haya puesto en conocimiento del propietario los actos del tercero».

Ahora bien, dejando a parte la lesión de los derechos de propiedad, en los supuestos anteriormente planteados, hemos de pensar que puede que el nudo propietario le interese dirigirse contra el causante del daño, en la medida en que esté, por ejemplo, en condiciones

---

(136) A no ser que demuestre que efectivamente había empleado la diligencia de un buen padre de familia. Véase artículo 1.104 del Código civil.

(137) Véase SANTOS BRIZ, J., *Derecho civil*, «Teoría y práctica», Tomo II, Madrid, 1972, p. 415.

(138) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 322.

de repararlo como mayor facilidad por su situación económica. Creemos que el nudo propietario podrá dirigirse contra el arrendatario, no porque exista ninguna relación jurídica entre ambos, sino por la vía del artículo 1.902 del Código civil (139), que establece que «el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado». Bien es verdad que el usufructuario, como señala la sentencia de 27 de junio de 1969 (140), «al no ser propietario sino mero usufructuario, debe actuar dentro de los límites de su derecho, advirtiendo la limitación temporal del derecho que cede en su explotación». Por otro lado, al celebrar el contrato, el arrendatario no entra en calidad de usufructuario, sino que sus deberes derivan del contrato de arrendamiento, a diferencia de la disposición del derecho de usufructo en la que, como después veremos, sus deberes derivarán de su cualidad de usufructuario. Si incumple alguna obligación, el usufructuario es el que podrá exigir la responsabilidad derivada de la relación jurídica de arrendamiento.

En definitiva, si el arrendamiento constituido por el usufructuario rebasara los límites de su poder —pensemos que lo constituya por más tiempo del que dura el usufructo— el contrato no sería válido porque en realidad lleva a cabo un acto por encima de lo que está facultado, invadiendo la esfera del nudo propietario. Es lo que en el Derecho italiano se conoce como «acción de accertamento» dirigida a obtener la declaración de que el contrato de referencia es para el tercero «res inter alios acta», y, por tanto, improductivo de efectos (141). Pero habrá que tener en cuenta también la posición del arrendatario. ¿Y si éste no conocía la existencia del nudo propietario porque el usufructuario contrató con él desconociendo la limitación de sus facultades? En este supuesto estimamos que el contrato en cuanto a los efectos personales podrá ser válido como fuente de una relación meramente personal. Luego el arrendatario podrá tener derecho a una indemnización por incumplimiento de la obligación, a cargo del arrendador por la esperanza que tenía el arrendatario en obte-

---

(139) En este sentido, CORNU, G., *ob. cit.*, p. 570, afirma que el nudo propietario no tiene más acción contra el arrendatario del usufructo que la que deriva del artículo 1.382 Code civil, con la carga de demostrar la falta del arrendatario en los términos del citado precepto. Este artículo establece: «Todo hecho cualquiera del hombre que cause a otro daño, le obliga, por la falta al que se lo ha causado, a reparárselo.»

(140) Núm. 439, *Jurisprudencia civil*, pp. 592 y ss. En este sentido, PUIG BRUTAU, J., *ob. cit.*, pp. 314 y 315, y LÓPEZ JACOISTE, J. J., *El arrendamiento notoriamente gravoso concertado por el usufructuario*, «ADC», 1956, p. 1247, cuando se refiere a que la esfera de competencia de todo usufructuario y, por tanto, el ámbito de sus poderes dispositivos, está delimitado por el principio «salva rerum substantia». Toda actividad dispositiva que rebase este confín y suponga una alteración de la forma o sustancia en los términos antes indicados, no debe tener relevancia jurídica; el ordenamiento debe reaccionar declarando su carencia de virtualidad frente al propietario.

(141) Véase FERRARA, C., *ob. cit.*, p. 405.

ner la prestación específica de disfrute; por ejemplo, por todo el tiempo señalado en el contrato (142).

Tal vez hubiera sido deseable que, dado que el orden social, cuya regulación constituye la misión primordial del Derecho, ha impuesto al usufructo, en los tiempos modernos, fines económicos que cumplir variando en ocasiones sus perfiles y su contenido, en atención a este contenido económico (143) con merma en algunos supuestos de su carácter personal, debiera establecerse una norma análoga a la del artículo 1.551 del Código civil, pensada para el subarriendo, ya que, si bien es cierto que el nudo propietario es un tercero respecto de la relación arrendaticia, no resulta del todo extraño a la misma puesto que, en ocasiones, puede quedar afectado desfavorablemente.

#### A) *Contratos celebrados al amparo de la Ley de Arrendamientos Rústicos*

La Ley de Arrendamientos Rústicos, siguiendo la línea del Código civil, establece en su artículo 13 que «los arrendamientos otorgados por usufructuarios... se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente año agrícola».

Además es admisible por consentimiento tácito del dueño la prórroga del arrendamiento y la reconducción o continuación del mismo. Así, el artículo 13 preceptúa que podrá subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste excediera de la duración de aquel derecho, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario (144).

#### B) *Contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos*

##### a) Posición del nudo propietario

Mayores problemas presenta la regulación de los contratos de arrendamiento celebrados al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regula los efectos que la extinción del usufructo provoca en el arrendamiento de vivienda o local de negocio, otorgado exclusivamente por el usu-

---

(142) Téngase en cuenta que podrá entrar en juego el artículo 520 del Código civil. En este sentido, DE BUEN, D., *Usufructo*, «Enciclopedia Jurídica Española», Tomo XXX, p. 416.

(143) MARÍN PÉREZ, P., *Los derechos sobre derechos*, «RGLJ», 1947, p. 448.

(144) Esta es la idea que recoge el artículo 595 del Código civil francés.

fructuario, disponiendo: «Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción del usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.»

Este artículo fue modificado por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, estableciendo en su artículo 9 la supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley, la duración de estos contratos será la que libremente estipulen las partes contratantes, sin que sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; aunque nada impide que voluntariamente pacten la prórroga del contrato. Por tanto, actualmente el contrato de arrendamiento otorgado por el usufructuario no se prorrogará obligatoriamente para el arrendador. Serán las partes las que deberán pactar si el contrato tiene una duración limitada o se prorrogará ilimitadamente.

Como excepción a la norma del artículo 57, el apartado 12 del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prevé que podrá resolverse el contrato, en los casos de extinción del usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

Lo primero que podemos plantearnos es el contenido de este precepto, para examinar después en qué medida le afecta el cambio en el régimen de la prórroga. Pensemos que, puesto que la ley no distingue, el supuesto alcanza tanto al arrendamiento que se encuentra dentro del plazo de vigencia pactado, como al que perdura en virtud del pacto entre arrendador-arrendatario. De ahí que el nudo propietario, extinguido el usufructo, puede quedar sujeto al contrato de arrendamiento a no ser que las condiciones pactadas para el contrato fueran notoriamente gravosas. López Jacoiste (145) venía interpretando que las condiciones notoriamente gravosas para la propiedad se refieren, no al desequilibrio contractual como tal, sino a la existencia de un gravamen; noción ésta opuesta a la de mera administración, impuesta por quien no tenía las facultades exigidas al efecto. Se trata, por tanto, de una causa de resolución por el abuso de poderes del usufructuario que perjudica al propietario. Es verdad que, de he-

---

(145) LÓPEZ JACOISTE, J. J., *ob. cit.*, pp. 1239 y 1255.

cho, al establecer en algunos supuestos un plazo de duración del contrato de arrendamiento superior al del usufructo ya supone un gravamen, en la medida en que representa una grave limitación a la libre disponibilidad de la cosa por su propietario. Pero es la propia Ley de Arrendamientos Urbanos la que concede esta posibilidad. Tan sólo en la medida en que se establezcan unas condiciones «notoriamente gravosas para el propietario» se podrá pedir la resolución del contrato.

En este punto, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la de las Audiencias Territoriales se han venido pronunciando por una protección al arrendatario considerando, en consecuencia, que el contrato continúa vigente a pesar de haberse extinguido el usufructo; porque para estimar que las condiciones son notoriamente gravosas para el propietario, debe presentársele una situación realmente dura. En este sentido, la sentencia de la Audiencia de Valladolid de 10 de noviembre de 1967 (146) afirmaba que «para apreciar la resolución por extinción de usufructo, debe probarse que el arrendamiento estipulado fue anormal o desacostumbrado y resultar notoriamente, es decir, en forma manifiestamente cierta, patente, clara e indudable para cualquier persona razonable que, por ello, era perjudicial para el propietario». Por su parte, la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife (147) en una sentencia de 18 de enero de 1971, estimaba que para que la notoriedad del pacto gravoso se produzca es preciso que se pacte una renta a todas luces vil o injustificada.

Como podemos observar, generalmente se ha venido siguiendo un criterio muy restrictivo en la apreciación de esas condiciones gravosas para la propiedad. Ello significa que, extinguido el usufructo, el contrato de arrendamiento concertado al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos continúa vigente, salvo en algunas ocasiones en que claramente se den condiciones gravosas. Este es el caso planteado en la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1974 (148), en la que se consideró que al «autorizar el usufructuario el destino al bar de una vivienda, tanto por el desgaste que provoca su utilización como por los ruidos que en él se producen», podía el nudo propietario ejercitar la resolución del contrato (149).

Con la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, en principio, la situación desde el punto de vista del

---

(146) *Revista General de Derecho*, julio-agosto, 1968, p. 670.

(147) *Revista General de Derecho*, 1972, p. 201.

(148) Repertorio Aranzadi 2105.

(149) En la misma línea la sentencia de 24 de octubre de 1974 de la Audiencia de Barcelona (*R. J. Cataluña*, 1974, núm. 4, p. 25) consideró que «es forzoso convenir que la apertura en el piso de un hueco para comunicarlo con otro piso perteneciente a distinta finca y propietario constituye un abuso o extralimitación de las facultades que corresponden al usufructuario, porque altera la forma y estructura interna de la cosa, rebasando las simples facultades de administración e infringiendo el clásico límite «salva rerum substantia».

nudo propietario continúa igual, ya que el arrendador puede pactar con el arrendatario una duración del contrato más amplia que la del usufructo. Por regla general, puede pensarse que, dado que en la mayoría de los casos al arrendador le interesará establecer un plazo de duración limitado, en este sentido se puede hablar de una menor limitación a la libre disponibilidad de la cosa por parte del nudo propietario. Ahora bien, lo que sí que parece es que actualmente existe una mayor posibilidad de que el nudo propietario ejercite con éxito una acción de resolución del contrato (150), puesto que si analizamos la trayectoria que vienen siguiendo el Tribunal Supremo y las Audiencias, en materia de arrendamientos urbanos, se observa que están abriendo una vía hacia una mayor consideración de la posición del propietario. Así, nos encontramos con que en 1985 y 1986, en materia de cláusulas de estabilización de los contratos realizados al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, han variado su anterior orientación, de acuerdo con nuevos criterios interpretativos más acordes con los intereses en pugna y la realidad social, separándose de criterios meramente conceptualistas. En este sentido, la sentencia de la Audiencia Territorial de Valencia de 26 de junio de 1986 reputa lícitas tales cláusulas en el caso de no referirse expresamente a una disminución de la renta pactada, «siempre que dichas cláusulas tengan como límites el no hacer ilusorio el derecho irrenunciable a la prórroga legal...» (151). Incluso con respecto al artículo 114, apartado 12, de la Ley de Arrendamientos Urbanos; más recientemente la Audiencia Territorial de Bilbao, en sentencia de 10 de noviembre de 1986 (152), en la línea de esa mayor consideración hacia la posición del propietario, poniendo de relieve que no se puede dejarle inerte ante los excesos o desafueros del anterior usufructuario extinguido que altera el destino económico del objeto usufructuado y pacta unas estipulaciones en el contrato «que pugnan abiertamente, no sólo contra el espíritu de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, sino de todo nuestro sistema jurídico, ya que la protección al arrendatario tiene una finalidad distinta fundada en un estado de necesidad del mismo».

#### b) Derechos de tanteo y retracto

En punto a los contratos celebrados al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, nos resta por examinar una cuestión que suscita

---

(150) Díez Pícazo y Ponce de León, L., *Fundamentos...*, cit., Tomo I, p. 292, considera que se trata de un contrato en daño de tercero, puesto que se ha concertado un arrendamiento, por quien poseyendo facultad para ello, lo hace en condiciones infimas y perjudiciales para quien tenga que soportarlas.

(151) *Revista General de Derecho*, julio-agosto, 1986, p. 3360. Puede verse en el mismo sentido sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1985 (AR. 192), 12 julio de 1985 (AR. 4008), 21 octubre (AR. 5626) y 3 de junio de 1986.

(152) *Revista Jurídica La Ley* de 19 de febrero de 1987, núm. 7048, p. 3.

interés: ¿Tiene el arrendatario derecho de tanteo y retracto cuando el arrendador es a la vez usufructuario de la cosa?

Para poder dar una respuesta, creemos que lo importante es averiguar si el sujeto especialmente afectado por los derechos de tanteo y retracto es el propietario del objeto sobre el que recae el derecho del inquilino o es el arrendador.

En la Exposición de Motivos de la Ley de 11 de junio de 1964 se especifica que mediante el derecho de tanteo y retracto se reconoce al inquilino un derecho de acceso a la propiedad de la vivienda. Ambos derechos, como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo, indican una preferencia de adquisición de la propiedad: «Desde la finalidad protectora de la ley que tiende a facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda, las normas que regulan el derecho de retracto deben interpretarse y aplicarse con un criterio extensivo» (153).

Por otra parte, no hemos de perder de vista que, si bien en principio la extensión, contenido y eficacia del arrendamiento otorgado por el usufructuario está condicionado por las del derecho concedente, la Ley de Arrendamientos Urbanos, como hemos señalado anteriormente, parece que le ha dotado de una extensión mayor, en la medida en que puede suceder que el nudo propietario llegue a ser parte de la relación jurídica establecida entre el usufructuario-arrendador y el arrendatario.

Finalmente, es de destacar que, en consonancia con lo anteriormente expuesto, el sujeto especialmente afectado por los derechos de tanteo y retracto, a nuestro juicio, no es el arrendador, sino el propietario del objeto sobre el que recae el derecho del inquilino (154). Luego el arrendatario, en el supuesto de transmisión de la propiedad durante el tiempo de duración del usufructo, creemos que podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto. En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1963 (155) en un supuesto de transmisión de nuda propiedad declaraba: «Es un error estimar que el hecho de recaer el usufructo de un inmueble en el arrendador, impide al arrendatario ejercer el retracto cuando se enajena por el nudo propietario su derecho. No existe razón especial dentro del campo legal para que, caso de transmisión de uno u otro derecho, no pueda el arrendatario, cuya enajenación le puede afectar y perjudicar

---

(153) Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1960 (AR. 947).

(154) En este sentido, FUENTES LOJO, J. V., citando a CASTÁN Y CALVILLO en *Suma de Arrendamientos Urbanos*, I, Barcelona, 1983, p. 577. En contra, GINOT DE LLOBATERAS, F., *El arrendamiento otorgado por el usufructuario*, «ADC», 1956, p. 1222.

(155) *Aranzadi*, 1963, núm. 1394. En contra, GINOT DE LLOBATERAS, F., *ob. cit.*, p. 1224.

las acciones de tanteo y retracto e impugnación del precio fijado...» En definitiva, se reconoce el derecho del arrendatario a ejercitar el tanteo y retracto sobre la venta de la nuda propiedad, si bien como estiman Rodríguez Aguilera y Pere Raluy (156), en el supuesto de prosperar el tanteo o, en su caso, el retracto, la relación arrendaticia entre el inquilino y el usufructuario subsistiría, es decir, no se produce la extinción inmediata del arriendo. Sin embargo, estos mismos autores niegan, con razón a nuestro juicio, que en el supuesto de que lo que se transmita sea el usufructo, quepa atribuir al arrendatario un derecho de preferencia para devenir usufructuario, en la medida en que la ley (art. 47) habla de ventas, adjudicaciones, etc., y ello sólo cabe referirlo al derecho de propiedad o nuda propiedad, no al usufructo. En consecuencia, en la transferencia o constitución del usufructo, no existe transferencia de sustancia dominical, faltando, por tanto, la razón de ser y presupuesto del tanteo (157).

## 2. Disposición del derecho de usufructo

La posibilidad que concede el artículo 480 del Código civil de disponer del derecho de usufructo, no se conoce en nuestro Derecho histórico. Como expone De Diego (158), ni en el Derecho romano, ni en la Ley de Partidas era enajenable el usufructo; sólo su ejercicio se podía ceder a otro, quedando el derecho mismo en cabeza del usufructuario. Así, la Ley 24, título 31, Partida 3, establecía: «Otrosi dezimos, que si aquel à quien fuesse otorgado el uso, ò uso, en la cosa, otorgasse despues à otro alguno el derecho que oia en ella, que se desata por ende el uso, ò el uso, é tornasse poi ende al señor de la propiedad, é de allí adelante, non lo deue auer; nin el otro à quien lo èl otorgó.»

La razón de la intransmisibilidad de este derecho venía fundada en su carácter personalísimo, junto con la temporalidad, inherencia e intransmisibilidad característica de toda servidumbre personal y, por tanto, del usufructo; de tal forma que, como señala Sánchez Ro-

---

(156) RODRÍGUEZ AGUILERA, C., y PERE RALUY, J., *Derecho de arrendamientos urbanos*, Tomo I, Barcelona, 1965, p. 630. Se apoyan en las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1946 y 12 de junio de 1958 en las que se afirma que cabe el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en el caso de que lo transmitido sea tan sólo la nuda propiedad.

(157) En este sentido, la sentencia de 12 de junio de 1958 mantiene una posición más restrictiva que la citada sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1963.

(158) CLEMENTE DE DIEGO, F., *Instituciones de Derecho civil español*, Tomo I, Madrid, 1941, p. 413. DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Sistema...*, cit., III, Madrid, 1981, p. 426, en este sentido afirma que el carácter personal que el Derecho romano atribuyó al usufructo se observa en la consideración de la vida del usufructuario como límite temporal del derecho.

mán (159), no sólo resultaba ineficaz cualquier transmisión que del usufructo se intentara, sino que, el sólo hecho de intentarla, constituía una causa especial de pérdida del usufructo para el usufructuario. Las condiciones personales del usufructuario, eran en la mayor parte de los casos, una razón decisiva y de influencia suma en el otorgamiento y consecuencias del usufructo mismo; y a esta consideración, se sacrificaba la libertad civil del usufructuario, dejando en la condición de inalienables sus derechos de tal.

Sin embargo, el Código civil español, siguiendo al de Napoleón (160), ha adoptado el criterio contrario, haciendo que el usufructo figure en el patrimonio del usufructuario como uno de los derechos susceptibles de enajenación por cualquier clase de título, incluso el título lucrativo, y sin otra limitación que la natural de que todos los contratos, que como tal celebre el usufructuario, se resolverán al terminar el usufructo, salvo el arrendamiento de fincas rústicas (161).

#### A) *¿Disposición del derecho de usufructo o del disfrute del derecho?*

Lo primero que podemos plantearnos con respecto a este tema es si el artículo 480 del Código civil contiene una verdadera regla de disposición o se trata tan sólo de la posibilidad de disponer de los frutos.

En la discusión parlamentaria del Código civil, al debatirse este tema, se partía de que realmente la posibilidad que concede el citado precepto suponía una variante con respecto a la legislación anterior. Así, cuando Durán y Bas, comentado el artículo 480 del Código civil afirmó: «Jamás se ha concedido el derecho de enajenación del usufructo», Romero Girón contestó: «Es verdad, pero lo que habría que

(159) SÁNCHEZ ROMÁN, F., *Derecho civil español común y foral*, III, Madrid, 1900, 2.ª ed., p. 569.

(160) El artículo 595 del Código de Napoleón disponía: «El usufructuario puede disfrutar por él mismo, dar en alquiler a otro o incluso ceder o vender su derecho a título gratuito...» En torno al citado artículo, M. PERRAU exponía en la sesión de la Asamblea General de 25 de enero de 1804: «Este derecho, siendo un derecho personal, no se puede transmitir; sin embargo, parece más razonable establecer que el que disfruta pueda ejercerlo por él mismo o ceder el ejercicio por cualquier título que sea.» Véase FENET, P. A., *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Tomo XI, Osnabrüch, 1968, p. 221. Sin embargo, como veremos, la doctrina francesa al comentar este artículo habla de disposición del derecho y no sólo de su ejercicio. En este sentido, AUBRY, C., et RAU, C., *ob. cit.*, p. 491; BAUDRY LACANTINERIE, G., y CHAUVEAU, M., *ob. cit.*, núm. 540; PLANIOL, M., *Traité de droit civil*, Tomo I, París, 1915, p. 877. En concreto, CORNU, G., *ob. cit.*, p. 558, afirma que ante los términos perfectamente claros del artículo 595 del Code civil, parece que se debería considerar la cesión del usufructo como una verdadera transferencia del derecho real, que hace del cesionario un usufructuario provisto de todos los derechos relacionados o inherentes con esta cualidad.

(161) Así lo expone SÁNCHEZ ROMÁN, F., *ob. cit.*, pp. 569 y ss.

demostrar es si esta *variante* introducida en el Código es una variante peligrosa y de tal naturaleza inconveniente, que por virtud de haberla introducido, este Código no debía ser aprobado.» Ahora bien, continuó afirmando, «dada la tendencia moderna a que todas las manifestaciones de la propiedad y de sus derivados se movilizan, por decirlo así, por virtud de la voluntad de las partes, la introducción de la venta del usufructo no contradice ningún principio fundamental de derecho, es decir, porque se haya dicho que el derecho de usufructo se puede enajenar, no repugna a ningún principio» (162).

Parece, por tanto, que en el ánimo del legislador estaba el que contuviera una verdadera posibilidad de enajenar el derecho de usufructo ampliando, como destaca Scaevola (163), el concepto tradicional del usufructo por efecto de su sentido económico, con lo que el Código ha prescindido del carácter vinculativo en una determinada persona. Ello sin perjuicio de que aún se observe su carácter personal en la consideración de la vida del usufructuario, como límite de duración del derecho (164).

De esta forma se permite al usufructuario que tiene un derecho que, siendo suyo, pueda disponer de él libremente; si bien como es lógico, sólo puede dar lo que tiene. De ahí que el artículo 480 del Código civil diga, con razón, que todos los contratos que celebre el usufructuario se resolverán, esto es, quedarán sin efecto a la terminación del usufructo.

Sin embargo, esta postura no es pacífica en la doctrina ya que junto a fervientes partidarios de la transmisión del derecho (165) nos encontramos también autores que alegan razones en contra de la misma (166). Por nuestra parte, creemos que efectivamente se produce

---

(162) Discusión Parlamentaria del Código civil, *cit.*, p. 699.

(163) MUCIUS SCAEVOLA, Q., *Código civil, cit.*, Madrid, 1948, p. 302.

(164) En este sentido, DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Sistema de Derecho civil*, III, Madrid, 1985, p. 381, que también destaca como el derecho moderno, al objetivar y despersonalizar los derechos, propende a admitir su alienabilidad o transmisibilidad con carácter general.

(165) Véase, entre otros, PUIG BRUTAU, J., *ob. cit.*, p. 317 y ss.; DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 322, exponiendo argumentos a favor y en contra; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, III, 2.<sup>a</sup> *cit.*, p. 33, ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho civil*, III, vol. II, Barcelona, 1977, p. 41.

(166) En este sentido, ROCA SASTRE, R., y ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario*, IV, 1, Barcelona, 1979, p. 483: «A pesar de los términos del artículo 480 del Código civil, en materia de enajenación del derecho de usufructo, continúa rigiendo la doctrina clásica, que sólo va en ella una cesión del ejercicio del mismo o del derecho de percibir los frutos, como lo demuestra claramente principalmente el artículo 498 del Código civil.

También BELTRÁN DE HEREDIA, J., *Usufructo sobre usufructo en la legislación española*, «RDP», 1941, p. 232: «El derecho real queda siempre en la titularidad del primitivo usufructuario, que no sólo para el propietario, sino para todo el mundo continuará siendo el titular del Derecho real. Solamente se habrá constituido una relación en la que el titular limitando su derecho, se ha obligado a permitir al adquirente, durante cierto tiempo, el uso y disfrute de la cosa en la forma que él lo hacía.»

una verdadera transmisión del derecho de usufructo. En la venta o cesión del usufructo hay algo más que la cesión de su ejercicio. El nuevo adquirente del artículo 480 del Código civil recibe, como pone de relieve Castán (167), no la simple facultad de goce, sino el derecho en sí, y es tan usufructuario como lo puede ser el primero. El argumento básico utilizado por los autores que se muestran contrarios a la disponibilidad, sobre la persistencia de responsabilidad en virtud del artículo 498 del Código civil, no es suficiente. Este precepto, a nuestro juicio, no se explica por el carácter personalísimo del usufructo, sino porque, como destaca Sánchez Román (168), si no admitiéramos la enajenación nos encontraríamos con que el cedente del usufructo tiene una titularidad vacía de aquel contenido jurídico económico, constituido por la facultad del goce, que precisamente da carácter al usufructo; y en el cesionario un contenido sin titularidad, un derecho que había de ser considerado como un derecho real, pero que no tiene acuñación en nuestras leyes. Hay que tener en cuenta que una cosa es la libre disposición que del usufructo se otorga al usufructuario y otra distinta la subsistencia de la responsabilidad del mismo respecto del propietario. Piénsese que, entre otras razones, en otro caso sería de peor condición el derecho de éste y podría ser una forma de excusar las responsabilidades del usufructuario, enajenando el derecho del usufructo.

Finalmente, a mayor abundamiento, hay que tener en cuenta que incluso en los ordenamientos, como el Código civil italiano de 1865, en los que expresamente se hablaba de «transmisión del ejercicio del derecho», la doctrina dominante se mostraba a favor de la transferencia del derecho de usufructo. Así, vigente el artículo 492 del Código civil italiano de 1865 que establecía: «El usufructuario puede ceder por cualquier título oneroso o lucrativo el ejercicio de su derecho», Nicolò y Giorganni (169) ya se pronunciaban a favor de la posibilidad de enajenación del derecho de usufructo. La justificación que los citados autores dan es que parece que, en la traducción oficial del Código napoleónico (art. 595) del Reino Itálico, se escribió: «El usufructuario puede vender o ceder el ejercicio de su derecho», y, tal formulación equivocada, pasó al artículo 492 del Código civil italiano. Ahora bien, este argumento por sí solo no es suficientemente probatorio. Pero, lo que además afirman es que el artículo 528 del Código civil italiano expresamente prohibía «la cessione e la locazione» de los derechos de uso y habitación; por lo que si el legislador hubiera querido establecer lo mismo para el usufructo lo habría he-

---

(167) CASTÁN TOBEÑAS, J., *La hipoteca del usufructo y su extinción*, «RDP», 1946, p. 824.

(168) Véase SÁNCHEZ ROMÁN, F., *ob. cit.*, p. 588. En el mismo sentido, CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, Tomo II, vol. II, Madrid, 1987.

(169) NICOLÒ, R., y GIORGIANNI, M., *ob. cit.*, p. 796.

cho. Actualmente el Código civil italiano, en su artículo 980.1.º, ya contempla expresamente la posibilidad de ceder, por parte del usufructuario, el «propio derecho». Con lo que claramente el adquirente, como estima Pugliese (170), se convierte en verdadero usufructuario, aunque la duración de su derecho quede subordinada a la supervivencia del primer usufructuario y no a la suya.

## B) Efectos de la transmisión del derecho de usufructo

### a) Relación jurídica entre nudo propietario, usufructuario y adquirente del derecho

Una vez se produce la transmisión del derecho de usufructo hay que determinar qué posición ocupa el adquirente del derecho y qué relación tendrá, en su caso, con el nudo propietario.

En cuanto al alcance de la transmisión del usufructo, a nuestro juicio, el adquirente se convierte a su vez en usufructuario asumiendo, como expone Carbonnier (171), un derecho al «usus» y al «fructus» en virtud del derecho real sobre la cosa. Ello no significa que surja un usufructo independiente ejercitado por persona distinta, ya que el usufructo prosigue vinculado al primitivo usufructuario, extinguiéndose, si es vitalicio, con el fallecimiento del mismo. Lo que sucede a nuestro juicio es que, empleando la expresión de Nicolo y Giorgianni (172), el causahabiente subentra en la misma posición jurídica del usufructuario (173), adquiriendo como éste un derecho real y de esta forma entra, aunque indirectamente, en relación con el propietario. Pensemos que con respecto al propietario se convierte en deudor por las obligaciones que le incumben como consecuencia del usufructo (mantiene la obligación del art. 497); y, en cierto modo, en acreedor porque alcanzaría la obligación negativa que al propietario le incumbe, cuya fuente de obligación está en la ley que lo establece, a pesar de que el nudo propietario, no haya dicho ni hecho

---

(170) PUGLIESE, G., *ob. cit.*, p. 340, incluso pone de relieve cómo el Proyecto de la Comisión Real había admitido la transmisión «mortis causa» dentro de un tiempo limitado, permitiendo la constitución del usufructo por un período fijo de treinta años, independientemente de la permanencia en vida del titular y con la posibilidad de transmisión a los herederos hasta el final de aquel período. Pero en el texto definitivo, el principio tradicional tomó la delantera (art. 113, 2.º comma).

(171) CARBONNIER, J., *ob. cit.*, p. 180.

(172) NICOLO, R., y GIORGIANNI, M., *ob. cit.*, p. 796, en la que los citados autores estiman que la relación que se entabla con el nudo propietario es directa. Esto es comprensible ya que el Código civil italiano, en su artículo 980.2.º establece la necesidad de notificar al nudo propietario la transferencia, con el fin de que las obligaciones conexas al usufructo pasen del primero al segundo usufructuario.

(173) Como afirma DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Sistema...*, III, *cit.*, p. 426, adquiere el derecho, con los mismos caracteres que tenía en virtud de su constitución.

nada (174). Además, el nudo propietario en esta situación no es totalmente extraño, como afirman algunos autores (175), a la relación jurídica, ya que las reparaciones ordinarias, gastos de contribución, devolución de los bienes en su día, etc., son obligaciones que pesan directamente sobre ese usufructuario, aunque el que enajenó quede como una especie de fiador suyo (176).

Desde este momento, el usufructuario creemos que ya no podrá por su propia voluntad dar por terminado el contrato celebrado porque, si se ha desprendido del derecho que tenía en favor de un tercero que es quien actualmente lo tiene, es éste el que podrá renunciarlo.

Téngase en cuenta que el derecho que se transmite o se grava por el usufructuario y se adquiere por el tercero es el mismo que él tiene y no podrá alterar los límites, ya que hay un tercer interesado que atendiendo a ellos ha contratado (177).

Ahora bien, lo cierto es que durante un período de tiempo en mayor o menor medida, sobre todo en el ámbito de la responsabilidad, está presente el primitivo usufructuario en la relación jurídica puesto que sigue obligado en el plano personal al deber que le impone el artículo 497. Esto tal vez se explique, además de por el doble plano real y obligacional del derecho de usufructo, por la intención de reforzar la posición del nudo propietario que, en definitiva, no contrató con el tercero. De ahí que el legislador haya querido favorecer al usufructuario (posibilitando que puesto que se trata de un Derecho real sea transmisible) sin perjudicar al nudo propietario. Como en la relación jurídica que ha surgido entre usufructuario y tercero, no ha intervenido directamente el nudo propietario, no debe sufrir perjuicio en sus intereses. Se trata, por tanto, de proteger los intereses del nudo propietario, a quien no se le puede imponer, en principio, sin su consentimiento un cambio de sujeto responsable (178). De ahí que el primer usufructuario quede como una especie de fiador de las obligaciones que lleva en sí la titularidad del usufructo, ya se encuentre la titularidad en su poder o en el de otra persona (179).

Tal vez pueda parecer que no es correcta esta separación de responsabilidad y titularidad. Pero más que criticar esto, a nuestro jui-

---

(174) MARCADÉ, V., *Explication du Code civil*, Tomo II, París, 1873, pp. 485 y ss.

(175) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 322.

(176) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 457.

(177) MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, p. 408.

(178) Véase ORTEGA PARDO, G., *La hipoteca del usufructo y su extensión*, «RDP», 1946, p. 824.

(179) En este sentido, BAUDRY-LACANTINERIE, G., *Traité théorique et pratique de Droit civil*, Tomo VI, 3.ª ed., París, 1905, p. 353, estima que el usufructuario, cuando cede su derecho, no se libera de sus obligaciones, aunque transmita su derecho al cesionario.

cio, estimamos con Ortega (180) que la crítica debe dirigirse a lo que es causa de este efecto, y no se debe negar la consecuencia por el resultado, aunque resulte todo lo paradójico que se quiera. La solución, a nuestro parecer, hubiera sido que el ordenamiento jurídico español contuviera un precepto análogo al actual artículo 980, párrafo 2.º, del Código civil italiano, que establece la necesidad de que la cesión sea notificada al propietario, y, mientras tanto, el usufructuario queda solidariamente obligado con el cesionario hacia el nudo propietario.

b) *Ambito de responsabilidad: legitimación activa y pasiva*

El artículo 497 del Código civil no limita el contenido de su obligación, como ya hemos expuesto, al mero respeto a la integridad de la sustancia que es determinado por el propio límite interno del Derecho real, sino que se traduce en la exigencia de esa conducta que Cossío (181) destaca como «conducta positiva» por parte del usufructuario y que da lugar al nacimiento de una serie de responsabilidades. De ahí que el artículo 498 del Código civil esté en íntima relación con su precedente el artículo 497, ya que no constituye sino una aclaración suya, toda vez que lo que en último término indica, como afirma Scaevola (182), es que de la prestación de culpa o negligencia, es decir, de la obligación de cuidar las cosas usufructuadas como un buen padre de familia, se hace responsable el usufructuario ante el dueño de aquéllas, aunque enajene o dé en arrendamiento su derecho de usufructo. Así, el artículo 498 del Código civil establece que: «El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.»

Este artículo parece que tiene ciertos antecedentes en nuestro Derecho histórico español. En concreto, la Ley 22, título 31, Partida 3, ya consignaba el mismo principio: «Guisada cosa es el derecha, que cualquier á quien fuesse otorgado el usufruto de alguna casa, ó de alguna heredad, ó en algunos ganados, que assí como quiere auer la pro en les es otorgado este derecho, que pune quanto pudiere, de la aliñar, é de la guardar, é la de la endereçar bien, é lealmente, de manera que si fuesse casa, que la repare, é la enderece que non caya nin se empeore por su culpa...»

Ahora bien, la referencia del texto del artículo 498 del Código civil a la extensión de la responsabilidad del usufructuario en los su-

---

(180) Véase nota 115.

(181) COSSÍO, A. DE, *ob. cit.*, p. 756.

(182) MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, Tomo IX, Madrid, 1948, p. 381.

puestos en que enajene o dé en arriendo su derecho, no tiene antecedente ni en el Código francés ni tampoco existe una regla semejante en el Derecho italiano. Parece que deriva de la obligación personal del usufructuario, de cuidar las cosas como un buen padre de familia de la que, como afirmaba García Goyena (183) «no puede liberarse por su solo hecho, cambiando la persona del deudor».

En principio, parece que el usufructuario responderá (salvo caso fortuito en virtud de la regla del art. 1.105 Cc) a no ser que pruebe que ni pudo preverse ni evitarse, los daños y perjuicios ocasionados en los bienes objeto del usufructo. Nótese que si bien el usufructuario tiene la posibilidad de enajenar su derecho de usufructo, ello no le priva de la obligación de cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia, y, en consecuencia, deberá responder ante el nudo propietario de los menoscabos que sufran las cosas por culpa o negligencia de la persona que le sustituye. La relación de responsabilidad se establecerá primordialmente entre el dueño y el usufructuario, cuyos vínculos personales no se rompen a pesar de la transmisión. Ahora bien, lo que el artículo 498 del Código civil no dice es que el adquirente del derecho no deba responder. Pensemos que éste también estará obligado a cumplir los deberes que le imponen los distintos preceptos que regulan la materia de usufructo.

Pero, ¿en qué medida responden? Es lógico que si el usufructuario no ha notificado el nudo propietario la disposición, éste irá prioritariamente contra el primer usufructuario y más en el supuesto de que haya depositado fianza, ya que, a pesar de la cesión, ésta quedaría sujeta a la responsabilidad (184). Ahora bien, puede ser que, en la mayoría de los casos, el nudo propietario conozca la situación. Por otra parte, hay que pensar que el usufructuario puede carecer de bienes suficientes o haber sido dispensado de la fianza. Junto a esto nos encontramos con que el nuevo usufructuario, si se producen determinados perjuicios para el nudo propietario, será porque, entre otras causas, ha incumplido su obligación de cuidar la cosa (art. 497 Cc); y aunque de una forma directa no haya una relación jurídica entre ambos, sí que, como expone Lacruz (185), hay obligaciones y

---

(183) Comentario de GARCÍA GOYENA, F., al artículo 453 del Proyecto del Código civil español, Tomo I, Madrid, 1852, p. 401.

(184) Como firma CORNU, G., *ob. cit.*, p. 558, a pesar de la cesión, el usufructuario primitivo no se libera de las obligaciones hacia el nudo propietario. Aquél permanece responsable hacia éste, salvo su recurso contra el cesionario. La fianza prestada por el cedente queda sujeta. En contra, PROUDHON, *Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie*, Tomo II, 1836-1848, núm. 851, basándose en el artículo 2.015 del Código civil español: «La fianza no se presume. Debe ser expresa y no se puede extender más allá de los límites en los cuales ha sido contratada.»

(185) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, III, 2.º, Barcelona, 1980, p. 33.

derechos que nacen directamente en contra o a favor del cesionario relacionándose con el nudo propietario (por ejemplo, prestar garantía u otorgar inventario si no se había hecho o bien por dispensa de la ley o por sus circunstancias personales). Si no cumple sus obligaciones, este usufructuario responderá por la vía de los artículos 1.101 y siguientes del Código civil, en los términos y supuestos previstos en ellos. Luego, en definitiva, para evitar el perjuicio que puede causarle la posible insolvencia del usufructuario, el nudo propietario creemos que puede y debe dirigirse contra ambos para de esta forma conseguir que, por la propia declaración judicial, se extienda la responsabilidad por todo o por lo que reste por cumplir con respecto al nuevo usufructuario. A nuestro juicio, ambos son responsables (186), ya que ambos tienen la cualidad de usufructuario y están, por tanto, sujetos a las obligaciones que derivan de la misma; aunque como el texto del Código no especifica nada, siempre cabrá la oposición sobre precedencia de acciones. Estimamos que, con respecto al usufructuario primitivo, es lógico que responda porque, si se produce algún perjuicio, en cierto modo es culpable por enajenar su derecho a persona poco diligente. Por otro lado, el nuevo usufructuario ligado al nudo propietario, aunque no en virtud de la disposición, debe cumplir sus obligaciones. Si no lo hace, deberá responder.

Por último, nos planteamos qué tipo de responsabilidad les alcanzará. Ambos son responsables por el todo (187) ya que el usufructuario responde de la actuación del cesionario por la vía del artículo 498 del Código civil y éste porque ha subentrado en la posición del usufructuario obligándose a lo mismo que el primitivo usufructuario, dependiendo su cuantía de la aplicación adecuada de la dogmática general de las obligaciones. Por tanto, será aplicable el principio de buena fe en el cumplimiento de las mismas, la posible mora o imposibilidad de cumplimiento... Como afirma Puig Brutau (188), la integridad de la «res corporalis» es lo que interesa en definitiva. Por ello, puesto que el nudo propietario se halla en situación expectante y porque la conservación de la cosa corporal objeto de su derecho tiene tan supremo interés, es aconsejable mantener las garantías y la responsabilidad del artículo 498 del Código civil, cualquiera que sea el negocio jurídico celebrado por el usufructuario.

---

(186) En contra, ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, p. 41, estima que la responsabilidad del artículo 498 del Código civil es subsidiaria respecto a la que hacia el nudo propietario tiene el usufructuario nuevo por incumplimiento de su obligación de cuidar la cosa.

(187) En el Derecho italiano, si no se ha notificado al propietario, la responsabilidad es solidaria (art. 980.2.º Cc).

(188) PUIG BRUTAU, J., *ob. cit.*, p. 322.

### 3. Hipoteca del derecho de usufructo

La posibilidad de constituir un gravamen sobre el derecho de usufructo, estaba contemplada ya en la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, aunque referida tan sólo al ejercicio del derecho, no al derecho en sí. Así, solamente se permitía hipotecar «el derecho a percibir los frutos en el usufructo» (art. 107, ap. 2, LH) Este planteamiento, como expone De Diego (189), era consecuente con la Ley de Partidas en la que, como ya vimos, sólo el ejercicio del derecho de usufructo se podía ceder a otro, quedando el derecho mismo en cabeza del usufructuario.

Mas, con la novedad del Código, la vigente Ley Hipotecaria permite en el artículo 107 la hipoteca del derecho de usufructo en sí; pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin» (190).

Se permite, por tanto, la hipoteca del derecho (191) y no el ejercicio, porque si no, como afirma Venezian (192), es realmente un absurdo, ya que el acreedor del usufructuario no lograría más que la posibilidad de constituir lo que ya tiene: Un derecho de obligación contra su mismo deudor. Sería comprensible si pensamos en la función originaria del usufructo, nacido en consideración y para el provecho de una determinada persona, o ente jurídico, pero, al incorporársele una función económica sin haberse modificado su carácter de derecho real, lógicamente debe pensarse en la transmisibilidad del usufructo. En la actualidad, como afirma Scaevola (193), la concesión o establecimiento de un usufructo crea un nuevo elemento patrimonial del usufructuario. Subsiste lo esencial que es la personalización del derecho real y su definición en el tiempo, subordinado en su máxima subsistencia a la vida del favorecido; pero en tanto el derecho real viva, se admite su libre comunicación, su amplio comercio en cualquiera de las formas de administración o disponibilidad restringi-

---

(189) CLEMENTE DE DIEGO, F., *ob. cit.*, p. 414.

(190) En contra de la admisión de la hipoteca del derecho de usufructo, ROCA SASTRE, R. M., y ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., *ob. cit.*, pp. 480 y ss.

(191) Como expone MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, Tomo IX, Madrid, 1948, p. 303, se trata de la hipoteca del derecho y no de la cosa usufructuada, ya que ésta no es susceptible de gravamen, porque tampoco puede ser enajenada y, además, no está cedida al usufructuario más que para el disfrute consiguiente de la cesión y no de la totalidad de los derechos de que ésta puede ser objeto.

(192) VENEZIAN, G., *ob. cit.*, Tomo II, p. 669.

(193) MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, p. 303.

da, reflejada en contratos de arrendamiento, transmisión o gravamen (194). Hay pues una correlación entre el concepto moderno de usufructo y la facultad de transmitir y gravar el derecho. Ahora bien, esta posibilidad de hipotecar el derecho de usufructo, como establece la Ley Hipotecaria en su artículo 108.2.º, tan sólo se refiere al usufructo voluntario ya que «los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código civil», no son hipotecables.

Constituida la hipoteca del derecho de usufructo, el gravamen sujeta a la cosa, pero dentro de la relación de usufructo. Lo que hay que averiguar es en qué medida condiciona el gravamen impuesto, teniendo en cuenta el carácter temporal del usufructo. El artículo 480 del Código civil establece que todos los contratos que celebre el usufructuario se resolverán al fin del usufructo. Por su parte, el artículo 107 de la Ley Hipotecaria matiza esta cuestión (195) al distinguir si el usufructo termina por voluntad del usufructuario o por un hecho ajeno a ésta. En el primer caso, la hipoteca «subsistirá hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin. En estos casos, como afirma Caja (196), mientras no desaparezca la limitación o gravamen o se extingan naturalmente, hay que admitir que usufructo y nuda propiedad están ensamblados, pero no unidos; porque el usufructuario sólo podrá renunciar al usufructo de que es titular, o sea, a un usufructo limitado por la hipoteca que se ha impuesto sobre él. De ahí que, aunque estos usufructos recaigan anticipadamente en la persona del nudo propietario, no se consolidan. No se puede renunciar ni transmitir un usufructo como libre para que se subsuma en el dominio, cuando está gravado. En el segundo supuesto, la hipoteca se extingue cuando concluye el mismo usufructo. Esta distinción es lógica, si pensamos que no se puede perjudicar al acreedor hipotecario dejándolo al arbitrio de una decisión del usufructuario (197).

De todas formas, esta incertidumbre —fundamentalmente en el plano temporal— que en cierto modo lleva consigo el derecho de usu-

---

(194) En este sentido, SALVADOR CAJA, J., *Hipoteca del usufructo e hipoteca de la nuda propiedad*, «RCDI», 1944, p. 529, afirma que podrá ser hipotecado el derecho de usufructo, por tratarse de un Derecho real enajenable con arreglo a las leyes, cuando recaiga sobre bienes inmuebles. Por su parte, la Ley de Hipoteca Mobiliaria, artículo 1, párrafo 2.º, permite la hipoteca sólo con consentimiento del nudo propietario.

(195) Creemos que el texto de la Ley Hipotecaria viene a especificar el del Código civil y no está en contradicción con el mismo, puesto que el artículo 480 del Código civil, como interpreta MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, p. 304, se refiere a «fin previsto» o «duración previamente establecida», no incluyendo, por tanto, el caso de renuncia del usufructuario.

(196) SALVADOR CAJA, J., *ob. cit.*, pp. 523 y 529.

(197) DORAL GARCÍA, J. A., *ob. cit.*, p. 325, añade que en estos supuestos se produciría un daño a reparar por la llamada acción de devastación.

fructo que se hipoteca, hace a nuestro juicio muy difícil en la actualidad que, pese a admitirse la hipoteca de los usufructos a que se refiere el artículo 108 de la Ley Hipotecaria, en la práctica se lleve a cabo dada la escasa garantía que ello puede suponer. A no ser que se compense con algún otro tipo de medidas que den mayor seguridad al acreedor hipotecario. En este sentido, Roca Sastre (198) hace referencia a algunos supuestos en los que se contrataría póliza de seguro sobre la vida del usufructuario y cuyo beneficiario sería el acreedor hipotecario; con lo cual, al extinguirse el usufructo por muerte de su titular, que es lo más frecuente, el acreedor cobraría su crédito con el importe del seguro.