

# CRÓNICA JURISPRUDENCIAL SOBRE EL DERECHO DE USUFRUCTO

## *CASE LAW CHRONICLE ON THE RIGHT OF USUFRUCT*

*Rev. Boliv. de Derecho N° 42, julio 2026, ISSN: 2070-8157, pp. 886-909*

José Ramón DE  
VERDA y Ausias  
CÁCERES

ARTÍCULO RECIBIDO: 15 de junio de 2026  
ARTÍCULO APROBADO: 30 de junio de 2026

**RESUMEN:** El presente trabajo tiene como finalidad sistematizar la doctrina jurisprudencial existente sobre el derecho de usufructo, clarificando problemas surgidos del estudio de la práctica jurídica.

**PALABRAS CLAVE:** Usufructo; constitución; efectos jurídicos; extinción.

**ABSTRACT:** *The purpose of this paper is to systematize the existing case law doctrine on the right of usufruct, clarifying issues arising from the study of legal practice.*

**KEY WORDS:** *Usufruct; constitution; legal effects; extinction.*

**SUMARIO:** I. CONCEPTO Y CARACTERES.- II. CONSTITUCIÓN.- III. LOS SUJETOS.- I. Constitución simultánea o sucesiva.- 2. Usufructo a favor de personas jurídicas.- IV. OBJETO.- V. FACULTADES DEL USUFRUCTUARIO.- 1. Facultad de disfrute.- 2. Facultad de disposición.- A) *Del derecho de usufructo.*- B) *Facultad de disposición de la cosa.*- VI. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.- 1. Las cargas: formación de inventario y prestación de fianza.- 2. Las obligaciones simultáneas al ejercicio del derecho.- A) *La obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa.*- B) *La obligación de realizar las reparaciones ordinarias.*- C) *La obligación de cuidar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia.*- D) *La obligación de pagar contribuciones y cargas.*- 3. Obligaciones al extinguirse el usufructo.- VII. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.- 1. Causas.- 2. Efectos.- VIII. USO Y HABITACIÓN.

---

## I. CONCEPTO Y CARACTERES.

El art. 467 CC define el usufructo como el “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”.

Sus caracteres fundamentales son los siguientes.

a) Es un derecho real y, como tal, inmediato y absoluto.

El usufructuario tiene, en consecuencia, acción para exigir al nudo propietario la entrega de la posesión de la cosa con el fin de poder disfrutarla, siendo su derecho oponible a los terceros adquirentes de la misma, a no ser que la compraran de buena fe, ignorando su existencia, confiando en que el bien que adquirían estaba libre de gravámenes no inscritos en el Registro de la Propiedad (art. 34 LH).

En esto, el usufructo se diferencia del arrendamiento, que, al ser un derecho meramente personal, no produce efectos respecto de terceros ajenos al contrato en el que se pacta. Así se deduce del art 1571 CC, que sanciona el principio venta quita renta, a no ser que se trate de un arrendamiento sobre bienes inmuebles y este hubiera accedido al Registro de la Propiedad, en cuyo caso no se extingue como consecuencia de la venta; y sin perjuicio, además, de lo previsto en la legislación especial de arrendamientos urbanos y rústicos.

b) Es un derecho real limitado que, en cuanto tal, recae siempre sobre una cosa ajena. Durante su vigencia, el propietario se ve privado de las facultades de uso y disfrute (de ahí que se le denomine nudo propietario), las cuales revertirán

• **José Ramón de Verda y Beamonte**

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia. Correo electrónico: j.ramon.de-verda@uv.es.

• **Ausias Cáceres Canet**

Estudiante en prácticas en el IDIBE. Correo electrónico: caceres3@uv.alumni.es.

en el derecho de dominio, una vez extinguido el usufructo, en virtud del carácter elástico de la propiedad<sup>1</sup>.

Por lo tanto, se trata de un derecho de disfrute que permite extraer la totalidad de las utilidades y frutos que la cosa puede producir (aunque puede recaer solamente sobre una parte de los mismos), diferenciándose, así, de los derechos de uso y habitación, que sólo otorgan al titular una facultad de disfrute limitada, respectivamente, a los frutos que basten a las necesidades del usuario y de su familia o a las piezas de la casa ajena necesarias para sí y las personas de su familia (art. 524 del CC).

El usufructuario no puede enajenar la cosa, ya que ello iría en contra de la obligación que le impone el art. 469 CC de “conservar su forma y sustancia”, “a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”. Así sucede, según veremos más adelante, cuando el testador autoriza al usufructuario a vender el bien objeto del derecho en caso de necesidad.

c) Es un derecho temporal<sup>2</sup>, coincidiendo normalmente su duración con la vida del usufructuario<sup>3</sup>, a quien se quiere beneficiar, por ejemplo, permitiéndosele continuar viviendo en una casa en la que residía junto al testador, pero sin privar de la propiedad definitiva de la misma a los hijos o a otros herederos.

La temporalidad del usufructo es una cuestión de orden público, respondiendo este carácter al principio de libertad de la propiedad, que sería contradicho, de admitirse vinculaciones perpetuas. Por ello, la constitución sucesiva de varios usufructos tiene el mismo límite que las sustituciones fideicomisarias (art. 787 CC) y el usufructo a favor de personas jurídicas no puede exceder del plazo de los 30 años (art. 515 CC).

## II. CONSTITUCIÓN.

“El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción”<sup>4</sup> (art. 468 CC).

1 La STS 7 junio 1960 (RAJ 1960, 2082) precisa que “el usufructuario no es titular de un dominio dividido, sino de un derecho real de goce, de cuyo gravamen se libera el nudo propietario al extinguirse el usufructo, consolidándose el dominio pleno”.

2 El carácter vitalicio del usufructo es una característica que lo diferencia del comodato, que también tiene una duración temporal, la pactada en el contrato o la determinada por el uso al que se va a destinar la cosa prestada V. en este sentido SAP Barcelona 22 mayo 2025 (Tol 10653651).

3 Es decir, mientras el titular del mismo viva, lo que obviamente significa que sea vitalicio, pero no indefinido. V. en este sentido SAP Valencia 10 marzo 2025 (Tol 10546112).

4 La SAP Cádiz 19 diciembre 2023 (Tol 9960563) expone que el derecho de usufructo puede constituirse mediante actos entre vivos, como: “venta, donación o permuta”, siendo el acto de constitución válido, siempre que se adecue a las formalidades exigidas en cada caso concreto. Por lo tanto, la donación de un usufructo sobre cosa inmueble requerirá para su validez la escritura pública.

a) Actualmente sólo existe un usufructo legal, que es el que corresponde al cónyuge viudo, en calidad de legitimario.

Su cuantía es variable: un tercio (el de mejora), si concurre a la herencia con hijos o descendientes (art. 834 CC); la mitad de la herencia, si concurre a ella con ascendientes (art. 837 CC); y dos tercios de la misma, en el caso de que no existan descendientes, ni ascendientes (art. 838 CC).

Cabe, sin embargo, que los herederos, de común acuerdo y con el consentimiento del usufructuario, conmuten el usufructo legal, mediante la asignación de una renta vitalicia, de los productos de ciertos bienes o de un capital en efectivo<sup>5</sup>; y, en defecto de dicho acuerdo, la conmutación requerirá autorización judicial (art. 839 CC)<sup>6</sup>.

Así mismo, el cónyuge viudo que concorra a la herencia, exclusivamente, con hijos de su cónyuge, podrá exigir que se les satisfaga su derecho de usufructo, asignándosele un capital en metálico o un lote de bienes hereditarios, a elección de los herederos (art. 840 CC).

b) El usufructo voluntario se constituye habitualmente en testamento, pero es también posible su constitución a través de un negocio jurídico inter vivos, que puede ser gratuito u oneroso: si es oneroso, dicho negocio jurídico (p. ej., una compraventa) podrá celebrarse en un mero documento privado o, incluso, verbalmente, bastando el mero acuerdo de las partes de constituir el usufructo, conforme al principio de libertad de forma que rige en el Derecho de la contratación<sup>7</sup>; por el contrario, si el negocio es gratuito, se asimila a la donación, por lo que, recayendo sobre bienes inmuebles, deberá otorgarse en escritura pública, bajo pena de nulidad (art. 633 CC)<sup>8</sup>.

La STS 13 abril 2009 (Tol 1499152) resolvió un caso curioso. El propietario de la vivienda vendió a su madre el derecho de usufructo sobre la misma, permitiéndole a ésta continuar viviendo en la casa con su familia. Posteriormente, los cónyuges se divorciaron, asignándose el uso de la vivienda familiar a la madre y a los hijos, ante lo

5 V. en este sentido STS 5 abril 2019 (Tol 7178757), en que se le concedió a la viuda una renta vitalicia actualizable anualmente conforme a la variación del I.P.C.

6 En el caso de que el testador disponga que la cuota legal usufructuaria se satisfaga a través del legado de usufructo vitalicio sobre la vivienda familiar, los herederos conservan el mismo derecho de conmutación y mientras la conmutación no se realice existe una afección real en garantía de su derecho. V. en este sentido STS 13 noviembre 2023 (Tol 9800059).

7 La STS 21 diciembre 2006 (Tol 1022952) observa que la constitución por acto inter vivos del derecho real de usufructo sobre un bien inmueble no requiere el otorgamiento de escritura pública, por aplicación del principio de libertad de forma, establecido en el art. 1278 CC, bastando, pues, el mero acuerdo de los interesados. La STS 11 de noviembre 2010 (Tol 2005373), consideró válida la cesión, mediante documento privado, del usufructo de una casa en la que el cesionario explotaba un bar, con el compromiso de hacer frente a las inversiones necesarias para la adecuada explotación y regencia del establecimiento.

8 V. en este sentido STS 22 abril 2013 (Tol 3783212), STS 26 mayo 2014 (Tol 4359567), 23 junio 2025 (Tol 10598234) y SAP Madrid 31 octubre 2024 (Tol 10338970).

cual la usufructuaria instó el desahucio por precario. El TS, al igual que suele hacer cuando es el propietario quien cede el uso gratuito del inmueble a su hijo para que resida en él con su familia, entendió que no había precario, sino un contrato de comodato. Pero, a diferencia de lo que es habitual en dichos casos, denegó el lanzamiento, por entender que el contrato no tenía como finalidad ceder el uso de una vivienda para la iniciación de la vida familiar, sino permitir la continuación de la que ya estaba comenzada antes de la venta del usufructo, apoyándose, además, en la circunstancia de que el comodante no era pleno propietario de la vivienda, sino un mero usufructuario.

Esta solución no nos convence, ya que, en el problema que nos ocupa, no nos parece que deba valorarse de manera distinta el hecho de que el comodante sea un propietario o un usufructuario, ya que este último está plenamente facultado para ceder el uso de la vivienda, como también para reclamar su restitución, una vez que deja de tener sentido el fin para el que la prestó, sin que acierte ver qué diferencia pueda haber entre que se trate de permitir iniciar en el inmueble la convivencia el hijo con su propia familia o la continuación de la misma después de la constitución del usufructo. Si la mujer del propietario no estaba de acuerdo con la venta del usufructo sobre la vivienda familiar debió haberse opuesto, ya que su consentimiento era también necesario para realizar dicho acto de disposición (art. 1320 CC) o haber anulado el contrato en su momento (art. 1322 CC), cosa que no hizo.

Es más frecuente que lo vendido o donado sea la propiedad, reservándose el donante el usufructo de los bienes, a fin de no perder la facultad de disfrute de los mismos mientras viva<sup>9</sup>.

En ocasiones la reserva de usufructo acompaña a un contrato de vitalicio, por el que se transmite la nuda propiedad de unos bienes a cambio de ser el cedente alimentado y asistido por el cesionario de los mismos<sup>10</sup>.

c) Es, por último, posible adquirir el derecho por usucapión, ordinaria o extraordinaria, cuando quien lo concedió no era el propietario del bien y, por lo tanto, carecía de legitimación para constituirlo.

### III. SUJETOS.

El constituyente del usufructo ha de ser el propietario del bien, ya que debe tener poder de disposición sobre el mismo, al ser la constitución del derecho real un acto de gravamen.

<sup>9</sup> Las SSTs 7 junio 1960 (RAJ 1960, 2082), 19 mayo 1997 (Tol 215637) y 19 de junio 2025 (Tol 10598513) contemplan, por ejemplo, casos de donación de nuda propiedad con reserva de usufructo.

<sup>10</sup> V. en este sentido la STS 12 junio 2008 (Tol 1347127).

No se requiere, en cambio, especial capacidad para ser usufructuario, sino que bastará la que resulte exigida por el título de constitución del usufructo, por ejemplo, tener capacidad para suceder, si se trata de un testamento; o capacidad para contratar, si se trata de una venta o de una donación de un usufructo.

## **I. Constitución simultánea o sucesiva.**

El usufructo puede constituirse a favor de varias personas, simultánea o sucesivamente (art. 469 CC).

Si se constituye simultáneamente, habrá una situación de comunidad entre los usufructuarios<sup>11</sup> y, a la muerte de cada uno de ellos, su parte acrecerá a los demás en proporción a sus cuotas<sup>12</sup>.

Si se constituye sucesivamente, habrá varios usufructos, que entrarán en vigor, al extinguirse el que les precede<sup>13</sup>.

Piénsese, por ejemplo, en la siguiente cláusula testamentaria: “dejó el usufructo de los bienes inmuebles que forman parte de mi herencia a mi sobrina, los cuales pasarán, también en usufructo, por partes iguales, a los hijos de esta, heredando en plena propiedad dichos bienes, por partes iguales, los hijos de estos”<sup>14</sup>.

La constitución sucesiva tiene el límite de las sustituciones fideicomisarias (art. 787 CC), por lo que solo será posible constituir usufructos a favor de dos personas que no vivan al tiempo del fallecimiento del propietario constituyente (art. 781 CC).

## **2. Usufructo a favor de personas jurídicas.**

Tanto las personas físicas, como las jurídicas, pueden ser titulares del derecho de usufructo.

No obstante, respecto de estas últimas, hay que estar al art. 515 del CC, a cuyo tenor: “No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la Corporación o la Sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo”.

11 En este caso, a efectos de inscripción del usufructo en el Registro de la Propiedad, habrá que hacer constar la participación que corresponda a cada comunero, tal y como observa la RDGRN 22 abril 2003 (Tol 268/39), con el fin de cumplir con lo previsto en el art. 64 RH.

12 V. en este sentido STS 24 abril 1976 (RAJ 1976, 1924) y a *sensu contrario* RDGRN 12 septiembre 2001 (RAJ 2001, 7937).

13 V. en este sentido STS 9 junio 2011 (Tol 2150400).

14 Sobre la interpretación de dicha cláusula trató la STS 24 abril 1976 (RAJ 1976, 1924).

Este precepto responde al principio de prohibición de cargas perpetuas de la propiedad, por lo que se aplica a todo tipo de personas jurídicas, al ser estas normalmente susceptibles de una vida indefinida<sup>15</sup>.

Si se estipula un plazo de duración del usufructo superior a los 30 años, la estipulación es nulo exclusivamente, en cuanto al exceso, por aplicación de la doctrina de la nulidad parcial del negocio jurídico<sup>16</sup>.

La STS 15 abril 1988 (RAJ 1988, 3150) contempló un usufructo sobre aprovechamientos forestales, constituido voluntariamente a perpetuidad el 20 de agosto de 1897 en favor de los vecinos de un pueblo. El TS entendió que, aunque la concesión había sido hecha a perpetuidad, debía quedar reducida a 30 años por aplicación del art. 515 CC, de manera que legalmente el derecho real había finalizado el 20 de agosto de 1927. Sin embargo, los vecinos siguieron usando el aprovechamiento forestal durante otros 30 años, ya sin título ninguno, por lo que volvieron a adquirir el mismo derecho de usufructo por usucapión extraordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1959, a partir del 20 de agosto de 1957, con una duración también de 30 años.

#### IV. OBJETO.

Pueden ser objeto del derecho de usufructo todas las cosas, muebles o inmuebles<sup>17</sup>, que estén en el comercio de los hombres y sean susceptibles de ser utilizadas y disfrutadas; así como una industria o negocio (p. ej., una panadería<sup>18</sup>).

Los bienes inmateriales objeto de propiedades especiales, como la intelectual o industrial, pueden igualmente ser objeto de usufructo, por ejemplo, sobre una patente o una obra literaria.

En el CC existen normas específicas sobre ciertos usufructos en atención al objeto sobre el que recaen, por ejemplo, minas (arts. 476-478 CC), cosas que se deterioran por su uso (art. 481 CC), bienes consumibles (art. 482 CC), viñas, olivares u otros árboles o arbustos (arts. 483 y 484 CC), montes (art. 485 CC) o derechos (art. 486 CC). Hay también normas específicas para el usufructo de acciones en los arts. 127-131 LSC).

15 V. en este sentido STS 22 enero 2008 (Tol 1245344), la cual afirma que estamos ante una "norma imperativa en cuanto vela por el orden público económico, "en el que es pieza importante la libertad de la propiedad".

16 Las SSTs 9 septiembre 2009 (Tol 1602564) y 14 noviembre 2012 (Tol 2686332) aplican el mismo límite temporal de los 30 años a un arrendamiento de local de negocio con pacto de prórroga indefinida; y lo mismo parece que la STS 7 octubre 2025 (Tol 10734271) respecto del arrendamiento de vivienda en favor de persona física.

17 La SAP de Barcelona 13 diciembre 2024 (Tol 10446505) determina, a través del supuesto de hecho concreto, como procede valorar el bien objeto de usufructo. Para ello recurre al criterio de rentabilidad y a la esperanza de vida del usufructuario, entre otros.

18 V. en este sentido STS 20 de julio 2010 (Tol 1918611).

## V. FACULTADES DEL USUFRUCTUARIO.

El contenido de la relación jurídica originada por la constitución del usufructo se rige, en primer lugar, por lo determinado en el negocio jurídico de constitución, siendo las normas del CC en la materia de carácter dispositivo (art. 470 CC).

Expondremos, en primer lugar, las facultades del usufructuario, para después referirnos a sus obligaciones.

### I. Facultad de disfrute.

El usufructuario tendrá la facultad de usar la cosa y de extraer de ella los frutos que produzca de acuerdo con lo dispuesto en el título y, en su defecto, con arreglo a lo previsto en los arts. 471 y siguientes CC<sup>19</sup>.

Podrá realizar en la cosa mejoras útiles o de recreo, siempre que no altere su forma o sustancia, aunque sin derecho a reclamar indemnización al nudo propietario por este concepto; no obstante, al terminar el usufructo, tendrá el derecho de retirarlas, si es posible hacerlo sin detrimento del bien (art. 487 CC)<sup>20</sup>.

El usufructuario puede disfrutar la cosa por sí o arrendarla a otro, siendo aquel el arrendador a todos los efectos legales delante del arrendatario, aunque no se hubiese hecho constar esta cualidad en el contrato<sup>21</sup>, según prevé el art. 480 CC, que precisa que el arriendo se resolverá al finalizar el usufructo<sup>22</sup>, salvo el de finca rústica, que subsistirá durante el año agrícola<sup>23</sup>.

No obstante, el usufructuario no solo tiene derecho a usar el objeto de usufructo de la manera que tenga por conveniente, bien por sí mismo, bien por las

19 La STS 31 julio 1998 (Tol 2506) contempla un caso de usufructo sobre parte alícuota de una vivienda, estableciendo una distribución temporal (por años) entre el usufructuario y el nudo propietario de la misma, por imposibilidad personal de convivencia conjunta.

20 La SAP Guipúzcoa 28 marzo 2025 (ECLI:ES:APSS:2025:289) expone que el derecho a la indemnización, únicamente, corresponde en las reparaciones extraordinarias, ya que en estos casos “no se comprende el importe de las obras, sino el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de éstas” (art. 502 CC).

21 V. en este sentido SAP Madrid 22 diciembre 2020 (Tol 8371341).

22 Esta previsión coincide con lo dispuesto en el art. 13.2 LAU 1994, conforme al cual los arrendamientos de vivienda concertados por el usufructuario se extinguirán al término de su derecho. Respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, según el art. 4.3° LAU 1994, se estará a lo previsto en el CC, salvo voluntad contraria de las partes.

Por el contrario, el art. 114.12° LAU 1964 admitía la persistencia de los arrendamientos concertados por el usufructuario después de la extinción del usufructo, salvo que hubieran sido hechos en condiciones notoriamente gravosas para la propiedad, por incluir, según expone la STS 19 diciembre 2008 (Tol 1432567) cláusulas “anormales o inusuales o que concedan facultades extraordinarias al arrendatario en perjuicio del propietario o supongan una merma de la rentabilidad del inmueble”.

23 La STS 16 marzo 1978 (RAJ 1978, 848) justifica la subsistencia del arrendamiento rústico durante el año agrícola, no sólo en el beneficio del arrendatario, sino también en el interés general a que no se interrumpa la marcha de una explotación agrícola o ganadera. La STS 27 agosto 1904 (JC 98, 165) observa que la subsistencia del contrato durante el año agrícola no constituye un nuevo arrendamiento.

personas que designe, sino también a no usarlo eventualmente, sin que ello pueda implicar abuso de derecho en relación al nudo propietario<sup>24</sup>.

## 2. Facultad de disposición.

En este punto hay que distinguir entre la disposición del derecho de usufructo y la disposición de la cosa sobre la que dicho derecho recae.

### A) Del derecho de usufructo.

El usufructuario puede enajenar su derecho de usufructo (art. 480 CC), como también hipotecarlo (art. 107.1º LH), pero todos los actos de disposición (inter vivos<sup>25</sup> que realice el usufructuario se resolverán al extinguirse el usufructo, quedando, por lo tanto, sujetos al mismo límite temporal que pesa sobre el derecho que se enajena o grava<sup>26</sup>

Por ello, no son habituales este tipo de actos de disposición, siendo más frecuente que el usufructuario renuncie al usufructo, a cambio de precio, a fin de que se consolide la plena propiedad sobre el bien, o que el usufructuario y el nudo propietario procedan conjuntamente a la venta o hipoteca del mismo (art. 217 RH).

No obstante, el efecto resolutorio, consecuencia de la extinción del derecho de usufructo, tiene como límite el perjuicio de tercero.

Por ello, precisa el art. 107.1º LH que la hipoteca del usufructo se extingue cuando este cesa por “un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario” (que suele ser su muerte); pero no, “Si concluyere por su voluntad” (por renuncia abdicativa), en cuyo caso “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”.

La enajenación del derecho de usufructo no libera de responsabilidad al usufructuario por los daños causados en la cosa por el adquirente del derecho real mientras este dure (art. 498 CC).

24 V. en este sentido SAP Alicante 4 noviembre 2024 (Tol 10464320).

25 La STS 24 enero 1963 (RAJ 1963, 518) resalta lo que le convierte en intransmisible por actos “la temporalidad y la cualidad de ‘intuitus personae’ de este derecho, ‘mortis causa’, aunque no ‘inter vivos’, según el art. 480” CC.

26 La SAP Madrid 28 octubre 2019 (Tol 7699116) aclara que la supervivencia del usufructuario es *conditio iuris* de cuantos contratos haya concertado, incluido el arrendamiento, disponiéndose su extinción de modo automático al fallecimiento del usufructuario arrendador, con independencia del tiempo transcurrido desde el momento de su perfección y de que el arrendatario conociera o no la naturaleza temporal del derecho real.

B) *Facultad de disposición de la cosa.*

El usufructuario no puede, en cambio, enajenar la cosa objeto de su derecho, ya que ello supondría alterar su forma y sustancia, a no ser, como dice el art. 467 CC, que el título de su constitución autorice otra cosa.

Surge, así, el denominado usufructo con facultad de disposición, por el que se autoriza al usufructuario a vender la cosa<sup>27</sup>. La enajenación no produce la extinción del derecho de usufructo, sino la subrogación del precio de venta en el lugar de la cosa, por lo que pasará a recaer sobre el dinero obtenido, adquiriendo el usufructuario los intereses que produzca, en tanto que frutos civiles<sup>28</sup>.

La SAP Madrid 24 junio 2022 (*Tol* 9232154) observa que estamos ante un usufructo de dinero, del que el usufructuario podrá disponer, en el caso de que sus intereses no basten para satisfacer sus necesidades, devolviendo a los herederos, nudos propietarios del mismo, el remanente al extinguirse el derecho real.

Suele ser relativamente frecuente que el testador autorice al usufructuario a disponer de la cosa, en caso de necesidad, apreciada según conciencia, lo que plantea el problema de determinar cómo debe apreciarse dicha necesidad.

Creemos que el estado de necesidad del usufructuario ha de ser enjuiciado con arreglo a un criterio objetivo, pudiéndose acudir, a tales efectos, al art. 142 CC, cuyo párrafo primero dice que “Se entiende por alimentos todo lo que es indispensable para el sustento, habitación, vestido y asistencia médica”.

La jurisprudencia entiende, sin embargo, que la necesidad ha de ser apreciada subjetivamente por el usufructuario<sup>29</sup>, aunque matiza dicha consecuencia mediante la aplicación del principio de prohibición del abuso de derecho<sup>30</sup>, lo que le lleva a considerar inválidas las enajenaciones cuando han sido realizadas sin existir una situación objetiva de necesidad, a no ser que el adquirente sea de buena fe, en

27 Esta figura jurídica es admitida por la jurisprudencia, entre otras, por las SSTs 28 mayo 1954 (RAJ 1954, 1987), 24 febrero 1959 (RAJ 1959, 1080), 23 febrero 1961 (RAJ 1961, 350), 19 enero 1962 (RAJ 1962, 541), 17 mayo 1962 (RAJ 1962, 2248), 23 noviembre 1971 (RAJ 1971, 4976), 9 diciembre 1970 (RAJ 1970, 5440), 14 octubre 1971 (RAJ 1971, 3954), 9 octubre 1986 (*Tol* 1734322), 4 mayo 1987 (*Tol* 1736933), 3 septiembre 1988 (RAJ 1988, 6686), 2 julio 1991 (*Tol* 1728940), 9 marzo 2000 (*Tol* 1478) y 6 abril 2006 (*Tol* 882952) y SAP Navarra 25 noviembre 2020 (*Tol* 8385638), SAP Granada 10 noviembre 2021 (*Tol* 8792783) y SAP de Madrid 24 junio 2022 (*Tol* 9232154).

28 Se trata de una aplicación del principio de subrogación real. V. en este sentido STS 3 marzo 2000 (*Tol* 1491).

29 V. en este sentido SSTs 10 julio 1903 (JC 96, 31) y 8 marzo 1926 (JC 170, 17).

30 V. en este sentido SSTs 24 febrero 1959 (RAJ 1959, 1080), 9 octubre 1986 (*Tol* 1734322) y 2 julio 1991 (*Tol* 1728940). Otro mecanismo de control judicial del ejercicio de las facultades dispositivas del usufructuario es el de la simulación. A través de él, los Tribunales declaran la nulidad de los contratos, que carecen de causa (simulación absoluta) o la tienen falsa (simulación relativa), los cuales son concluidos con la finalidad de privar al heredero nudo propietario del derecho expectante al residuo de bienes que quedaren a la extinción del usufructo. V. en este sentido SSTs 23 noviembre 1971 (RAJ 1971, 4978) y 4 mayo 1987 (*Tol* 1736933).

cuyo caso su adquisición será inatacable, por lo que al nudo propietario sólo le quedará la posibilidad de pedir una indemnización de daños y perjuicios<sup>31</sup>.

A nuestro parecer, esta posición es artificiosa, pues, en definitiva, aun afirmando la jurisprudencia que la necesidad ha de apreciarse en sentido subjetivo, lo cierto es que la acaba valorando en sentido objetivo. Por ello, es más conforme a la realidad de la cosa, admitir, de partida, que el estado de necesidad del usufructuario ha de ser valorado objetivamente, considerando que las enajenaciones realizadas sin existir una carencia de recursos para su sustento, habitación, vestido o asistencia médica carecen de eficacia traslativa, no por ser abusivas, sino porque son un acto para el cual no está legitimado por el título constitutivo.

¿Qué significado práctico tiene entonces la frase apreciación según conciencia establecida por el testador? Creemos que la de imponer a los nudos propietarios la carga de la prueba de que no existe una situación objetiva de necesidad en el usufructuario que enajena la cosa<sup>32</sup>.

## VI. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.

El usufructuario soporta tres tipos de obligaciones: previas, simultáneas o posteriores a la entrega de los bienes objeto de su derecho real.

### I. Las cargas: formación de inventario y prestación de fianza.

El usufructuario tiene unas obligaciones previas o cargas, en sentido técnico, sin las cuales no puede entrar en posesión de los bienes<sup>33</sup>, por lo que son condición para que pueda usarlos y disfrutarlos<sup>34</sup> (formar inventario y prestar fianza, según el art. 491 CC).

La SAP Asturias 20 junio 2011 (JUR 2011, 417297) afirma que la acción del nudo propietario para exigir el cumplimiento de estas obligaciones es imprescriptible, negando la aplicación del principio de la prohibición de ir contra los propios actos, basada en la mera alegación, por parte de la usufructuaria, de que los herederos (nudos propietarios) no le habían pedido la formación de inventario, ni la prestación de fianza, durante el plazo de seis años.

31 V. en este sentido STS 30 junio 1961 (RAJ 1961, 2872).

32 V. en este sentido STS 3 marzo 2000 (Tol 1491).

33 Por lo que, de no cumplirse, habrá que estar a lo dispuesto en los arts. 494 y 495 CC.

34 Sin embargo, no son requisito previo para la constitución del usufructo. V. en este sentido STS 4 octubre 1989 (Tol 1731445).

La formación de inventario es una consecuencia lógica de ser el usufructo un derecho temporal, a cuyo término hay que entregar los bienes al nudo propietario<sup>35</sup>.

La prestación de fianza trata de asegurar a los nudos propietarios el cobro de las pretensiones de resarcimiento por los daños sufridos en la cosa por el mal uso de ella por parte del usufructuario.

El término fianza no es usado en sentido técnico, por lo que puede ofrecerse cualquier garantía personal o real, siempre que sea suficiente para asegurar los eventuales daños producidos en los bienes<sup>36</sup>.

Cabe dispensa de las cargas, la cual puede ser legal, voluntaria o judicial:

a) La obligación de prestar fianza es dispensada por la Ley, cuando el vendedor o donante se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados (presuponiendo ser ésta su voluntad) y al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria, si no contrajeren los padres o el cónyuge posterior matrimonio (art. 492.1° CC)<sup>37</sup>.

b) Pero, además, el propietario podrá dispensar del cumplimiento, tanto de la obligación de prestar fianza, como de la de formar inventario, en el título constitutivo<sup>38</sup>.

35 Las SSTs 3 octubre 1979 (RAJ 1979, 3323) y 4 octubre 1989 (Tol 1731445) afirman que, no señalando el CC plazo para la realización del inventario, éste puede hacerse, tanto en el momento de constituirse el usufructo, como después. No se especifica ningún requisito formal para la formación de inventario, fuera de la exigencia del art. 491 CC, de tasar los muebles y describir el estado de los inmuebles, por lo que podrá hacerse en documento público o privado. Los gastos de formación de inventario parece que han de ser satisfechos por el usufructuario, pues son originados por el cumplimiento de una carga que legalmente soporta.

36 Surge el problema de determinar cuál ha de ser la cuantía de la garantía. Es claro que no puede ser tan alta que, en la práctica, se prive al usufructuario de la posibilidad de disfrutar de los bienes, ya que, en este caso, se estaría contradiciendo la voluntad del constituyente del usufructo, por lo que se debe tener en cuenta la capacidad económica de aquél.

37 La SAP Asturias 20 junio 2011 (JUR 2011, 417297) precisa que el precepto exceptúa de la obligación de prestar fianza, pero no, de la de hacer inventario.

38 La dispensa hecha por el constituyente del usufructo no vincula necesariamente al nuevo nudo propietario, en caso de venta del bien. Así se deduce de la STS julio 2006 (Tol 979435). Don César, que estaba casado con doña Gloria, sin embargo, convivía maritalmente con doña Trini, a quien vendió el usufructo de un inmueble, dispensándole de las obligaciones de formar inventario y prestar fianza. A la muerte de don César, doña Gloria sucedió en la nuda propiedad del inmueble, exigiendo a doña Trini la formación de inventario y la prestación de fianza. Esta última se opuso, alegando que había sido dispensada de cumplir dichas cargas en el título constitutivo del usufructo, argumento que no fue estimado por el TS, el cual afirmó que “El hecho de que en el momento de constitución del usufructo no se exigiera por el nudo propietario el cumplimiento de tales obligaciones no implica la dispensa de las mismas en los términos a que se refiere el artículo 493 del Código Civil [...] una vez que las circunstancias han cambiado y la nuda propiedad ha pasado, como ocurre en el caso, a tercera persona”.

Esta dispensa podrá ser, tanto expresa como tácita, es decir, por hechos concluyentes, por ejemplo, el transcurso de un largo plazo de tiempo sin exigir la prestación de fianza, estando el usufructuario en posesión de los bienes<sup>39</sup>.

c) Por último, excepcionalmente, cabe dispensa por parte del juez “cuando de ello no resultare perjuicio a nadie” (art. 493 CC). Parece que, en este caso, habrá que atender al tipo de bienes de que se trate.

## 2. LAS OBLIGACIONES SIMULTÁNEAS AL EJERCICIO DEL DERECHO.

El usufructuario soporta una serie de obligaciones en el ejercicio de su derecho.

A) *La obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa.*

Del art. 467 CC resulta la obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa, lo que significa que, salvo que lo autorice el título constitutivo, no puede enajenar la cosa o alterar su destino económico (por ejemplo, transformar una huerta en edificio para espectáculos), como tampoco “consumir o deteriorar su naturaleza ni su valor con merma de su normal productividad en perjuicio del dueño”<sup>40</sup>: el usufructuario no puede, así, dismantelar la industria de panadería (objeto del usufructo), almacenando toda la maquinaria y demás elementos necesarios para su explotación, alquilando, después, a un tercero el local comercial donde el negocio se ejercía; por lo que debe indemnizar a los nudos propietarios los daños ocasionados, consistentes en el importe de los gastos necesarios para volver a instalar la industria de panadería en el local (al final del usufructo) y en la posible pérdida de clientela durante el tiempo en que el negocio estuviera cerrado<sup>41</sup>.

El art. 489 CC impone al nudo propietario la misma obligación, de no alterar la forma o sustancia de la cosa, en perjuicio del usufructuario, precisando la RDGRN 21 noviembre 2002 (*Tol 230601*) que ello comporta el deber de “respetar su identidad, estado y condiciones, pero también de mantener su aptitud productiva o de mejorarla”, por lo que el nudo propietario puede construir sobre una finca que en el Registro de la Propiedad se describe como un solar cercado, sin que la declaración de obra nueva requiera el consentimiento del usufructuario.

39 La SAP Cádiz 22 diciembre 2023 (*Tol 9960429*) indica que no es requisito condicionante para el nacimiento del derecho de usufructo. Es por ello que, cada vez es más frecuente la omisión del cumplimiento de estas obligaciones ante la tácita aquiescencia de quienes podrían verse perjudicados por ello.

40 V. en este sentido STS 19 diciembre 2008 (*Tol 1432567*).

41 La STS 20 julio 2010 (*Tol 1918611*) precisa que, en caso de alteración de la forma y sustancia, por desmantelamiento de la industria de panadería y posterior alquiler del local comercial a un tercero, el nudo propietario perjudicado puede ejercitar la acción indemnizatoria durante la vigencia del usufructo, por todo el tiempo de variación, al no haber ejercitado aquél la facultad de recuperación de la posesión y administración de la finca.

*B) La obligación de realizar las reparaciones ordinarias.*

A tenor del art. 500.I CC: El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo.

La STS 25 abril 2018 (Tol 6592299) observa: “Es una obligación que nace con el inicio del derecho del usufructo y no con la entrada en posesión de la cosa y su fundamento es el propio deber de conservar y cuidar diligentemente los bienes usufructuados”.

El art. 500.II CC considera reparaciones ordinarias: “las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación”.

Se trata de reparaciones que originan gastos previsibles y periódicos en el tiempo; por ejemplo, tratándose de gastos de comunidad a la que pertenezca la vivienda usufructuada, deberán ser satisfechas por el usufructuario las cuotas mensuales de mantenimiento (luz, limpieza, mantenimiento de los ascensores)<sup>42</sup>; en cambio, serán de cuenta del nudo propietario las derramas extraordinarias aprobadas para obras o reparaciones, tales como impermeabilización de terrazas o tejados, sustitución de bajantes de aguas residuales, instalación o sustitución del ascensor, reparación de fachada y estructura y obras de reformas o mejoras<sup>43</sup>.

Si el usufructuario no hiciere las reparaciones ordinarias después de haber sido requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa de aquél (art 502.II CC, *in fine*).

*C) La obligación de cuidar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia.*

El usufructuario tiene la obligación “de cuidar de las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia” (art. 497 CC)<sup>44</sup>, lo que implica el deber de realizar en ellas las reparaciones ordinarias necesarias para su conservación<sup>45</sup>, entendiendo por tales las que sean consecuencia de los desperfectos que procedan del uso

42 V. en este sentido SAP Madrid 24 mayo 2011 (Tol 2170231), que observa “que las cuotas ordinarias de comunidad tienen por objeto cubrir económicamente una serie de servicios, tales como los de portería, limpieza, luz o, en general, mantenimiento de zonas comunes que, tan sólo benefician de modo directo y personal a aquel que ostenta el uso, exclusivo y excluyente, de dicho inmueble”.

43 Esto en las relaciones internas entre el usufructuario y el nudo propietario, porque frente a la comunidad será responsable de su pago, el nudo propietario, contra quien podrá dirigirse aquella en caso de impago.

44 Se trata de una obligación general, con carácter de principio, que también el código establece en otras materias. Esta se refiere al uso correcto y adecuado del objeto del usufructo generando, en caso de incumplimiento, responsabilidad por los daños causados a la cosa objeto del derecho por dolo o culpa del usufructuario. V. en este sentido SAP Cádiz 22 diciembre 2023 (Tol 9960429).

45 La STS 25 abril 2018 (Tol 6592299) precisa, no obstante, en relación con un usufructo que tenía por objeto una caseta edificada sobre una finca rústica, que la obligación del usufructuario de realizar las reparaciones ordinarias de mantenimiento no alcanza a las que sean legalmente imposibles por impedirlo la normativa urbanística.

normal del bien (art. 500 CC), así como el deber de dar aviso al propietario de la necesidad de realizar las reparaciones extraordinarias, cuando fuera urgente hacerlas (art. 501 CC). No obstante, todas aquellas reparaciones, ordinarias o extraordinarias, que deriven de un supuesto de fuerza mayor, no podrán ser exigidas al usufructuario, ya que su calificación (suceso imprevisible e inevitable) impide atribuir responsabilidad al mismo<sup>46</sup>.

Al usufructuario se le exige, pues, el mismo grado de diligencia que el art. 1103 CC impone al deudor en materia de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Dos son las consecuencias a que puede dar lugar el incumplimiento de esta obligación.

a) Si se ocasiona un “considerable perjuicio al propietario”, por este hecho, no se extingue el usufructo, pero “podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructo el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asigne por su administración” (art. 520 CC).

b) El incumplimiento de la obligación de conservación puede, además, dar lugar a la responsabilidad contractual del usufructuario y a la consiguiente reparación de daños y perjuicios (aunque el título constitutivo no sea un contrato), por lo que solo cesa en caso de fuerza mayor o caso fortuito, en los términos previstos en el art. 1105 CC<sup>47</sup>.

La STS 11 noviembre 1995 (*Tol 211038*) confirmó la sentencia recurrida, la cual había condenado a la usufructuaria a indemnizar los daños producidos en los bienes usufructuados, por no haber hecho en ellos las reparaciones ordinarias. La demanda recurrente alegaba que en el testamento se había nombrado a un administrador con amplísimas facultades (entre ellas, las de proveer a las reparaciones ordinarias y extraordinarias), que había estado exiliada durante 6 años por motivos políticos y que los nudos propietarios se habían negado a aceptar la renuncia del usufructo. El TS entendió que ninguna de las circunstancias alegadas constituía un caso de fuerza mayor que le hubiese impedido cumplir con sus obligaciones de usufructuaria, pudiendo haber renunciado unilateralmente al usufructo, consolidándose entonces el pleno dominio en los nudos propietarios, para lo cual no se requería el consentimiento de éstos. “Tampoco —concluye el TS— la existencia de la figura del administrador de los bienes designados por la causante con amplísimas facultades, sino que le otorga una acción contra él y sus

46 V. en este sentido SAP Castellón 20 octubre 2015 (ECLI:ES:APCS:2015:941).

47 V. en este sentido SSTS 30 junio 1961 (RAJ 1961, 2872) y 11 noviembre 1995 (*Tol 211038*).

herederos para la rendición de cuentas por el modo de desempeñar su cargo con las responsabilidades económicas correspondientes”.

*D) La obligación de pagar contribuciones y cargas.*

A tenor del art. 504 CC, “El pago de las cargas y contribuciones anuales y el de las que se consideran gravámenes de los frutos, será de cuenta del usufructuario todo el tiempo que el usufructo dure”.

Por lo tanto, el pago de la contribución urbana o rústica de la finca objeto del usufructo corre a cargo del usufructuario, quien estará obligado a reembolsar al nudo propietario su importe, si es este quien lo paga<sup>48</sup>.

En particular, respecto de las cargas hipotecarias, habrá que estar a lo previsto en el art. 509 CC, según el cual “El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca. Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo”.

El primer párrafo establece el principio de que siendo la deuda hipotecaria una deuda personal del nudo propietario no responde de ella. Sin embargo, podrá pagar, como puede hacerlo cualquier tercero, en cuyo caso tendrá derecho de reembolso conforme a lo dispuesto en el art. 1158 CC.

El segundo párrafo presupone que la hipoteca ha sido constituida antes del usufructo, porque, si ha sido constituida después, la ejecución de la hipoteca (sobre la nuda propiedad de la finca) no podrá perjudicar al usufructuario.

### **3. Obligaciones al extinguirse el usufructo.**

Terminado el usufructo, se entregará la cosa al propietario, quien deberá restituir la fianza prestada (art. 522 CC).

La restitución de la fianza se supedita, no obstante, a que no haya daños en el bien, porque, si los hubiera, el propietario podrá destinar a repararlos la suma correspondiente de la garantía, de acuerdo con el normal funcionamiento de lo que, en realidad, es una prenda irregular<sup>49</sup>.

El art. 522 CC reconoce al usufructuario o a sus herederos un derecho de retención, “por los desembolsos de que deban ser reintegrados” (por ejemplo, el importe de las reparaciones extraordinarias indispensables para la conservación

<sup>48</sup> V. en este sentido SAP Valencia 19 octubre 2020 (ECLI:ES:APV:2020:2953), respecto del pago del IBI.

<sup>49</sup> Si la garantía no es una prenda irregular, sino, por ejemplo, una hipoteca, se cancelará la misma.

de la cosa, si fuere el usufructuario, quien las hubiese pagado, a pesar de no estar obligado a ello).

La STS 19 noviembre 1958 (RAJ 1958, 4032) observa que el derecho de retención no “impide la extinción del usufructo, sino que la presupone”, siendo “un derecho de garantía que cesa en el momento mismo en que queden reintegrados aquellos desembolsos, bien con los productos de la cosa, bien mediante su pago por el propietario o por un tercero”.

El usufructuario no tiene derecho al abono de las mejoras útiles o de recreo, pero podrá retirarlas siempre que sea posible hacerlo sin detrimento del bien (art 487 CC); y, así mismo, podrá compensar sus desperfectos con las mejoras hechas (art. 488 CC)<sup>50</sup>.

## VII. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.

### I. Causas.

Las causas de extinción del derecho de usufructo son las siguientes:

a) La muerte del usufructuario (art. 513.1º CC), a no ser que se haya constituido simultánea a favor de varias personas, en cuyo caso la muerte de cada una de ellas provoca el acrecimiento de su cuota a los demás, por lo que el derecho real sólo se extinguirá a la muerte de la última que sobreviva (art. 521 CC)<sup>51</sup>.

b) La expiración del plazo por el que se constituyó (si no lo hubiera sido por toda la vida del usufructuario)<sup>52</sup> o del término legal de los 30 años, en el caso de que el usufructuario sea una persona jurídica (art. 515 CC), así como el

50 Conforme al art. 128.1 LSC, “Siendo el usufructo de acciones o participaciones sociales tendrá derecho el usufructuario al incremento de valor experimentado por ellas, “que corresponda a los beneficios propios de la explotación de la sociedad integrados durante el usufructo en las reservas expresas que figuren en el balance de la sociedad, cualquiera que se la naturaleza o denominación de las mismas”.

No obstante, a tenor del art. 128.4 LSC, “El título constitutivo del usufructo de participaciones podrá disponer reglas de liquidación distintas”, habiendo precisado la STS 13 mayo 2026 que tal precepto es también aplicable al usufructo de acciones, confirmando la naturaleza dispositiva del art. 128.2 LSC en relación con este tipo de usufructo. Concretamente, consideró que la expresión, empleada en el testamento constitutivo del usufructo de acciones, en el que literalmente se decía que el mismo “se circunscribirá únicamente al dividendo que efectivamente repartan las empresas” manifestaba la intención del testador de excluir el derecho del usufructuario al incremento de valor de los títulos al extinguirse el derecho real.

51 Si el usufructo se ha constituido sucesivamente a favor de varias personas, la STS 26 abril 1954 (RAJ 1954), interpreta que la muerte de cada una de ellas supone la extinción del usufructo que le correspondía y el nacimiento de otro a favor del siguiente llamado.

52 Si se constituye por el tiempo en que tarde en llegar a cierta edad, a tenor del art. 516 CC subsistirá el número de años prefijado, aunque muera antes, a no ser que el usufructo “hubiere sido expresamente concedido sólo en atención a dicha persona”.

cumplimiento de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo (art. 513.2° CC)<sup>53</sup>.

La STS 12 junio 2008 (*Tol 1333407*) entendió que no debía considerarse extinguido el usufructo vitalicio de una vivienda, concedido con la condición de que fuera habitada, al menos, 6 meses al año, porque su falta de uso por parte de la usufructuaria durante un período de un año fue debido a que se encontraba recibiendo tratamiento médico de hemodiálisis en otra ciudad, donde se le trasplantó un riñón. Afirma el TS que concurre una “justa causa sobrevenida que determina el que resulte inexigible el cumplimiento de la condición impuesta al testador; al acaecer una imposibilidad no culpable” de cumplirla.

c) La consolidación (art. 513.3° CC), por reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona (por ejemplo, quien compra a usufructuario y nudo propietario sus respectivos derechos).

d) La renuncia (onerosa o gratuita) del usufructuario (art. 513.4° CC), que es un negocio jurídico unilateral, por lo que para su eficacia no se requiere el consentimiento de los nudos propietarios<sup>54</sup>.

e) La pérdida total de la cosa objeto del usufructo (art. 513.5° CC), pues, si es parcial, el derecho real continuará sobre la parte restante (art. 514 CC).

En el caso de edificaciones, habrá que estar a lo dispuesto en el art. 517 CC: “Si el usufructo estuviera constituido sobre una finca de la que forme parte un edificio, y éste llegare a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales.

Lo mismo sucederá cuando el usufructo estuviera constituido solamente sobre un edificio y éste pereciere. Pero en tal caso, si el propietario quisiera construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales”.

Este precepto formula dos reglas:

La primera de ellas es fácilmente comprensible. Se refiere al caso en que el usufructo recae sobre una finca en una parte de cuya superficie se halla un edificio,

53 La SAP Las Palmas 27 septiembre 2011 (*JUR 2011, 376285*), revocando la sentencia recurrida, consideró que la disolución por divorcio del matrimonio no suponía el cumplimiento de la condición resolutoria pactada en el título constitutivo, según la cual el usufructo sobre la vivienda conyugal, propiedad del marido, se extinguiría, si “constante el matrimonio próximo a celebrarse [la mujer] mantuviera una relación sentimental con una tercera persona distinta [de su cónyuge]”.

54 V. en este sentido STS 11 noviembre 1995 (*Tol 211038*).

por ejemplo, una finca rústica en la que hay una casa de campo. En este supuesto, si se destruye el edificio, el usufructo subsiste sobre lo que quede, es decir, la finca misma, con inclusión del suelo sobre el que estaba construida la edificación parecida, y los materiales.

La segunda regla no se puede comprender si se lee el precepto literalmente. No se trata de que el usufructo esté constituido sobre el edificio, solamente, con exclusión del suelo sobre el que se halle construido, sino que hay que interpretar que el precepto se refiere al caso en que el usufructo recaiga, tanto sobre el suelo como sobre el edificio, cubriendo este la totalidad de aquel. En este supuesto, si el edificio perece, el propietario tiene una opción, bien permitir al usufructuario usar el suelo y los materiales, bien utilizarlos él mismo con el fin de construir otro edificio, en cuyo caso quedará obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses del valor del suelo y de los materiales.

Los arts. 518 y 519 CC contienen, respectivamente, reglas para el supuesto de que la edificación estuviese asegurada o el inmueble fuera objeto de expropiación forzosa.

f) La resolución del derecho del constituyente (art. 513.6° CC), que, por ejemplo, pierda la propiedad del bien objeto del usufructo, por ejercitar quien se lo vendió un derecho de retroventa, a no ser que el usufructuario esté protegido por el juego de la fe pública registral (art. 1510 CC).

g) La prescripción (art. 513.7° CC), por no ejercicio de la facultad de disfrute durante 6 ó 30 años, según se trate de bienes muebles o inmuebles (arts. 1962 y 1963 CC).

La STS 19 noviembre 1958 (RAJ 1958, 4032) afirma que la posesión de los bienes por parte del usufructuario o sus herederos después de la extinción del derecho real “resulta desprovista de todo título propio y sólo es concebible en nombre del dueño, por lo que la tenencia material en que se mantenga no afecta ni a la extinción del usufructo ni a la consiguiente adquisición del pleno dominio y posesión real de la cosa por parte del nudo propietario”.

La STS 6 noviembre 2024 (Tol 10273253) observa que la prescripción extintiva de la acción real, que corresponde al usufructuario para proteger su derecho, requiere que, además del transcurso del plazo, “concurra una posesión de la cosa (por el dueño o por un tercero) como libre de gravamen”. Por ello, no se extingue el usufructo sobre una casa, cuando el titular de este derecho real (la madre) permite, por mera tolerancia, al nudo propietario (el hijo), poseer el inmueble a título gratuito y sin fijar un plazo determinado, pues, en tal caso, estamos ante un precario, que es libremente revocable, en cualquier momento, por parte del

usufructuario para poder éste recuperar la posesión inmediata del bien. Dice, así, que “el disfrute o simple tenencia de la cosa sin título y sin pagar merced por el hijo demandado y su familia da lugar a una situación de precario, con la consecuencia de que la oposición por parte de la titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee de manera inmediata la vivienda a devolvérsela”.

## 2. Efectos.

La extinción del usufructo comporta la reintegración en el dominio de la facultad de disfrute, para lo cual no se requiere la entrega de la posesión de los bienes por parte del usufructuario o de sus herederos, ya que este efecto se produce por ministerio de la ley<sup>55</sup>.

La STS 19 noviembre 1958 (RAJ 1958, 4032) afirma que la posesión de los bienes por parte del usufructuario o sus herederos después de la extinción del derecho real “resulta desprovista de todo título propio y sólo es concebible en nombre del dueño, por lo que la tenencia material en que se mantenga no afecta ni a la extinción del usufructo ni a la consiguiente adquisición del pleno dominio y posesión real de la cosa por parte del nudo propietario”.

## VIII. USO Y HABITACIÓN.

El uso y la habitación son derechos reales de disfrute de menor contenido que el usufructo<sup>56</sup>.

El uso “da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente”(art. 524, I CC).

Por lo tanto, el usuario no solo tiene derecho a usar la cosa, sino también a percibir los frutos de la misma, pero solamente en la medida en que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque, sí para cumplir dicha finalidad tiene que consumir la totalidad de los frutos, puede hacerlo, pero deberá pagar los gastos de cultivo, las reparaciones ordinarias de conservación y las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario (art. 527 CC).

La STS 26 julio 2001 (*Tol* 32405) precisa que la noción de necesidad se refiere a la “satisfacción de necesidades primarias o de subsistencia”, mientras que la de familia alude al “componente parental o dependiente del usuario, por indiscutible

55 La STS 4 junio 2020 (*Tol* 7969807) aclara que “extinguido el derecho de usufructo por el fallecimiento de la usufructuaria, conforme al art. 513.1º CC, los derechos [a los frutos] devengados a partir de dicha fecha correspondían a los nudos propietarios (art. 474 y 475 CC)”.

56 La SAP Barcelona 2 diciembre 2024 (ES:APB:2025:3000) establece las diferencias entre derecho de uso y de usufructo, destacando como principal distinción, la extensión, de este último, sobre la apropiación de los frutos o rendimientos de la cosa, además de no requerir la detentación posesoria.

vínculo de parentesco, convivencia o dependencia". Concretamente, considera que no puede ser calificado como un derecho de uso el de los copropietarios de los pisos de una urbanización a la utilización gratuita de una piscina vinculada a un restaurante privado, entendiéndose que se trata de un derecho real innominado, el cual puede ser encuadrado en el ámbito de las servidumbres personales positivas.

La habitación es un derecho de uso gratuito<sup>57</sup>, que se caracteriza por el objeto sobre el que recae, otorgando "la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia" (art.524.II CC).

Por lo tanto, lo habitual será que el titular del derecho de habitación conviva con el nudo propietario en la misma casa y compartan el uso de elementos tales como el baño, la cocina, o el comedor.

La SAP Barcelona 17 septiembre 2003 (LL 2004, 5972) dice que "en el derecho de habitación, el solo hecho de que la vivienda no sea susceptible, por sus características y distribución, de división y de aprovechamiento independiente, porque únicamente disponga de un baño, de una cocina, y de un salón comedor, por lo que es obvio que no se pueden constituir dos unidades independientes con los correspondientes servicios que la hagan habitable, no permite considerar que el derecho de habitación tenga que abarcar la totalidad de la misma y en exclusiva, ya que entonces, y de aceptarse lo contrario, la regulación legal de este derecho carecería de toda lógica, confundiéndose con otros diferentes y de mayor amplitud" (el usufructo).

Respecto al régimen jurídico de estos derechos de disfrute, las normas legales del uso y de la habitación tienen carácter supletorio de lo determinado en el título constitutivo (art. 523 CC), integrándose las lagunas por las disposiciones establecidas para el usufructo, siempre que no se opongan a lo expresamente previsto en la regulación específica (art. 528 CC).

La diferencia fundamental con el usufructo es que los derechos de uso y de habitación no se pueden arrendar ni enajenar, por tener carácter personalísimo (art. 525 CC).

La SAP Barcelona 6 julio 2022 (Tol 9178691) entiende que, a diferencia de lo que sucede en el usufructo, la constitución gratuita de un derecho de uso no exige para su validez el otorgamiento de escritura pública, puesto que dicho acto no puede equipararse a una donación de bienes inmuebles, debido al carácter restringido de las facultades que otorga a su titular.

<sup>57</sup> La STS 5 marzo 1924 (JC 161, 105) observa que "Es singularísima característica del derecho de habitación, no pagar alquiler".

La STS 26 julio 2001 (*Tol* 32405) afirma, así, que “el derecho de uso es un derecho subjetivado o personalísimo, o sea, con titularidad adscrita y vinculada a una persona determinada”.

