

I. PRESENTACIÓN

La regulación general la encontramos en el Código Civil del Distrito Federal, con idéntica normatividad en el Código Civil Federal, que se compone de 21 artículos de disposiciones generales y cuatro libros, el primero *de las personas físicas*, el segundo *de los bienes*, *de las sucesiones* el tercero y *de las obligaciones* el último.

De las disposiciones generales resulta aplicable al caso la contenida en el artículo 16 por cuanto obliga a los particulares a usar y disponer de sus bienes de manera que no perjudiquen los derechos de la colectividad.

En el libro segundo, constituido por ocho títulos, del cual el octavo se encuentra derogado, es el quinto el que nos ocupa al tratar el tema, con sus cinco capítulos:

- Del usufructo en general,*
- De los derechos del usufructuario,*
- De las obligaciones del usufructuario,*
- De los modos de extinguirse el usufructo, y*
- Del uso y de la habitación.*

He precisado que la regulación de estos derechos en el Código Civil y en particular en los apartados mencionados es de manera general, en virtud de que la misma se complementa con dis-

posiciones contenidas en el libro primero *de las personas*, tercero *de las sucesiones*, cuarto, parte tercera, título segundo y en leyes especiales como la Ley Agraria, que son aplicables a casos específicos.

II. NATURALEZA JURÍDICA

El artículo 980 del Código Civil al definir el derecho de usufructo y el 1053, aplicable a los derechos de uso y habitación por su remisión al primero, les confiere naturaleza de derechos reales.

El derecho real por excelencia es la propiedad. Nuestra legislación no define dicho derecho, sin embargo por las facultades que confiere a su titular en el artículo 830 es posible definirlo de la siguiente manera:

La propiedad es la facultad que tiene su titular de usar, disfrutar y disponer de una cosa, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

De la definición anterior concluimos que el propietario tiene tres derechos que puede ejercer respecto de la cosa, con exclusión de cualquier otra persona y sin necesidad de la colaboración de un sujeto pasivo determinado, usar, disfrutar y disponer de la cosa sobre la que ejerce su derecho de propiedad. Dichos derechos pueden separarse sin perjudicar los demás, así, el propietario puede enajenar el uso del bien por ejemplo al concederlo en arrendamiento o constituir el derecho de habitación, o puede enajenar el derecho de usar y disfrutar el bien al constituir un derecho de usufruc-

to o solo el derecho de usar su propiedad al constituir un derecho de uso.

Cualquiera de estos derechos estará sujeto desde luego a la subsistencia del derecho de propiedad. y por lo tanto si su derecho se revoca, cualquiera de estos derechos por él constituidos, quedarán resueltos.

Estos derechos implican un desmembramiento del derecho real de propiedad como derecho real absoluto, dando lugar a tres derechos reales **absolutos-relativos**, en virtud de que en estos el titular no solo tiene un sujeto pasivo indeterminado, del que no requiere su colaboración para el ejercicio del derecho, sino también un sujeto pasivo determinado del que pueden exigir una conducta y prestaciones precisas y no sólo un deber jurídico de respeto.

La doctrina ha considerado de acuerdo con la escuela clásica representada por Aubry y Rau, citados por Rojina Villegas,¹ que el derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros. De lo que se desprende que sus elementos son:

a. La existencia del poder jurídico.

b. La forma de ejercicio de este poder en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa.

¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, tomo III, vol. I, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1969, cuarta edición, p. 36.

c. La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma y,

d. La oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto, valedero *erga omnes*, con la finalidad de que estos se abstengan de perturbarlo en el ejercicio o goce de su derecho.

Estas facultades respecto de terceros, implican el deber jurídico de abstenerse de realizar cualquier conducta que afecte la esfera jurídica del titular. En cambio en el derecho real absoluto-relativo, existe un sujeto pasivo que no sólo tiene el deber jurídico de no interferir en la esfera jurídica del sujeto activo, sino que tiene obligaciones que lo ligan de manera personal y directa con el titular del derecho real, así nos dice Rojina Villegas² que:

En tal virtud, **en los absolutos-relativos existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones positivas y negativas de carácter patrimonial**, en tanto que en los derechos simplemente absolutos existe sólo el sujeto pasivo indeterminado. Por esta razón consideramos que en los absolutos-relativos el sujeto activo interfiere en la esfera jurídica del sujeto pasivo, para restringir ésta en cierto grado y exigirle tanto abstenciones como prestaciones. Tal cosa ocurre en todos los casos en que el propietario de una cosa constituye un gravamen o derecho real sobre la misma. El titular de éste evidentemente que está jurídicamente facul-

² ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, p. 64.

tado para interferir en la esfera de propiedad, restringiendo o limitando este derecho en mayor o menor grado, según sea la naturaleza del gravamen. La forma de interferencia es indiscutible, pues llega al grado de mermar la esfera del propietario, privándolo del uso o del goce o bien, sujetando la cosa gravada a una garantía real, para responder del cumplimiento de una obligación.

En esencia, nos encontramos ante un **derecho real *in faciendo***, es decir, un derecho real **con un sujeto pasivo determinado que se encuentra obligado a observar una conducta específica a favor del titular del derecho real, no solo a tolerar** como lo hace el sujeto pasivo indeterminado o *erga omnes*, lo que también es conocido por el lado del sujeto pasivo, como la obligación *propter rem*, en virtud de que se soporta en razón de la propiedad de la cosa y se transmite con la misma.

Pero la naturaleza jurídica de estos derechos no debe confundirnos, el objeto directo del derecho real es como en cualquier relación jurídica, la conducta humana y su objeto indirecto la cosa o el bien. Sin embargo, **en los derechos reales, las facultades y las obligaciones tienen relación estrecha con una cosa o bien incorporal, al cual deben referirse los actos jurídicos que constituyen su objeto.**

III. DEFINICIÓN DE USUFRUCTO

El artículo 980 del Código Civil define el derecho real de usufructo:

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

Como podemos observar, la ley no confiere al usufructuario el derecho de usar el bien ajeno, solo de disfrutarlo, sin embargo su propia denominación nos permite entender que el derecho de usufructo confiere el derecho de **usus** que es usar y **fructus** que es el aprovechamiento de los frutos.

La doctrina complementa la definición con otros elementos característicos del usufructo y así Rojina Villegas³ lo define:

es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.

A continuación procedo a **analizar los elementos de la definición:**

A. DERECHO

El carácter de derecho nos invoca la necesidad

³ ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, tomo III, vol. II, p. 7.

de **un sujeto activo y un sujeto** pasivo de la relación jurídica, como lo he precisado en el apartado anterior. Un sujeto titular del derecho que tiene la facultad de usar y disfrutar los bienes ajenos y un **sujeto pasivo que debe soportar el uso y disfrute de sus bienes e incluso cumplir determinadas prestaciones.**

El **sujeto pasivo**, el que constituye el derecho real de usufructo **debe forzosamente ser propietario del bien objeto del usufructo**, ya que como ha quedado precisado, este constituye un desmembramiento de los derechos del propietario y nadie puede transmitir lo que no tiene. El principio general es que **todo aquél que tiene la libre disposición de sus bienes puede constituir el derecho real de usufructo.**

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

En consecuencia, las **personas que no tienen la libre disposición de sus bienes** no podrán constituir usufructo sobre los mismos ni personalmente ni por conducto de sus representantes legales, sin la previa autorización judicial.

El sujeto activo, el **usufructuario podrá ser cualquier persona** tanto física como moral. En este último caso, deberemos tomar en cuenta las

disposiciones contenidas en el artículo 27 Constitucional, ya que la adquisición de este derecho tendrá las mismas limitaciones que se imponen a las corporaciones para la adquisición de bienes raíces.

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

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

Los sujetos activos podrán ser **único o múltiple**. En este caso debemos distinguir si el usufructo se constituye de manera simultánea a favor de todos los usufructuarios o sucesivamente.

En el caso del **usufructo pluri subjetivo simultáneo**, todos los usufructuarios adquieren el derecho al mismo momento y salvo estipulación en contrario, la propiedad se consolida a favor del nudo propietario en la medida en que se extingue el derecho de cada uno de los usufructuarios.

La anunciada **excepción es el derecho de**

acrecer que puede establecerse a favor de los demás usufructuarios, en este caso, en la medida que uno de los usufructuarios renuncia a su derecho o fallece, no se consolida la propiedad a favor del nudo propietario, sino que el derecho de usufructo de los demás usufructuarios acrece.

Ejemplo: se establece derecho de usufructo respecto de un inmueble y los usufructuarios deciden rentarlo produciendo una renta de cien mil pesos. Si son cinco usufructuarios, la renta se distribuye entre los mismos en el porcentaje que represente su derecho de usufructo y en caso de que no se indique en el título, por partes iguales, aplicando la regla contenida en el artículo 942 segundo párrafo. De este modo cada usufructuario recibe veinte mil pesos mensuales.

Al fallecer un usufructuario su derecho no se extingue, pasa a los demás usufructuarios y por lo tanto cada usufructuario recibirá veinticinco mil pesos mensuales de renta.

Si el usufructo es **pluri subjetivo sucesivo**, tampoco se extingue el usufructo por la caducidad del plazo concedido a favor del primer usufructuario, al momento de extinguirse el derecho del primero comienza el derecho del usufructuario sucesivo. El requisito legal es que para que este derecho tenga lugar, es necesario que se constituya a favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

No debemos confundir con el derecho que es-

tablece el artículo 22 del Código Civil a favor del concebido y no nacido, ya que claramente nos indica la norma que no adquiere derecho de usufructuario la persona que no exista jurídicamente al momento de iniciar el derecho del primer usufructuario, por lo que si la regla general es que no existe legalmente la persona antes de su nacimiento, no podemos aplicar la norma de excepción a un caso no contemplado expresamente, en aplicación estricta del principio contenido en el artículo 11 del Código. Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en relación con la donación.

B. TEMPORALIDAD

La temporalidad es un **elemento esencial del usufructo**, en el título constitutivo debe precisarse el plazo de duración, siendo además un derecho **por naturaleza vitalicio**, para el caso en que se omita indicar el plazo de duración y en virtud de que se extingue por muerte del usufructuario independientemente del plazo por el que se constituyó.

En este sentido Alessio Robles⁴ en su libro *Temas de Derechos Reales*, indica:

Es temporal porque esencialmente debe extinguirse en plazo cierto o incierto. En plazo cierto si éste se establece en el acto jurídico constitutivo e incierto en el caso de muerte del usufructuario o

⁴ ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*

del último usufructuario en el caso del usufructo sucesivo, mismo que además se presume en el caso de que no se haya señalado plazo de vencimiento en el título constitutivo (art. 986).

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

En el caso de **personas morales**, el usufructo no puede exceder de **veinte años**. Precisamente por su esencia temporal, toda vez que las personas morales no mueren, podrían durar indefinidamente por lo que la ley ha considerado que en este caso el usufructo termina si la persona moral se disuelve, lo que asimila a la muerte de la persona física o bien si transcurre el plazo de 20 años, por lo que la regla de las personas cambia según su naturaleza. Si es una persona física, la naturaleza del usufructo es que no puede durar más de la vida del usufructuario, si es persona moral, será de veinte años.

Pero el usufructuario puede transmitir su derecho de usufructo a un tercero, es decir, podrá ceder su derecho, por lo que en este caso debemos analizar que sucede con la temporalidad del usufructo.

El artículo 1003 del Código Civil establece:

El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo; pero todos los

contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

En el caso de que el usufructuario enajene su derecho, el cesionario se convierte en usufructuario. Su derecho igualmente es por esencia temporal y por naturaleza vitalicio. La pregunta que surge es **¿extinguido el usufructo del cesionario, se consolida la propiedad?**

Rojina Villegas⁵ dice:

Si el usufructo por definición es temporal y generalmente vitalicio, cuando no se fija un plazo, lógicamente al enajenarse se adquiere un derecho también temporal, que se habrá de extinguir cuando termine la vida del usufructuario.

A su vez Gutiérrez y González⁶ dice:

el artículo 1048 permite afirmar que, los contratos que celebra el usufructuario, más que enajenar el usufructo si ese es el caso, lo que enajena son las consecuencias de tal derecho.

De la Mata y Garzón⁷ citan la tesis jurisprudencial cuyo rubro reza "USUFRUCTO, EFECTOS DEL". Y que establece: "El carácter vitalicio del usufructo se entiende que lo es, no en relación con la persona que lo constituye, sino con el sujeto beneficiado, y por mayoría de razón, si el título constitutivo

⁵ ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, Porrúa, México, 2004, p. 163.

⁶ GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio*, Porrúa, México, 2004, octava edición, p. 473.

⁷ DE LA MATA PIZANA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, Porrúa, México, 2005, p. 350.

del usufructo, establece el carácter vitalicio del mismo, tal estipulación debe entenderse en relación con la vida del usufructuario” a lo que yo agregó, el usufructuario original.

Rojina Villegas⁸ distingue entre dos supuestos:

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

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

Sin embargo **no** debemos concluir que por esta razón el usufructo **es un acto jurídico intuitu personae**, ya que no obstante que el derecho no dura más allá de la vida del usufructuario y por lo tanto no es transmisible por herencia y los contratos que él celebre se extinguen por su muerte o por extensión al extinguirse su derecho de usufructo, el usufructuario puede disponer libremente de su derecho, usarlo personalmente o

⁸ ROJINA, *op. cit.*, tomo III, vol. II, p. 32.

conceder el uso de la cosa a un tercero, gravarlo, arrendarlo, etcétera.

La doctrina no es unánime y en sentido opuesto opina Gutiérrez y González⁹ fundándose precisamente en los mismos argumentos que se han sustentado líneas arriba.

C. USO

Por él debemos entender el empleo de la cosa, sirviéndonos personalmente de la misma o a través de terceros.

Así Domínguez Martínez¹⁰ nos dice:

El uso de la cosa, si se trata de inmuebles, abarca utilización, ocupación en su caso y demás actividades que pongan de manifiesto el emplearla y el servirse físicamente de ella, con una utilización como si el propietario la llevara a cabo de acuerdo con la naturaleza de la cosa, pero en todo caso, sin alterar con ello su substancia.

Como lo he precisado, **este derecho no se contiene en la definición, sin embargo la doctrina ha considerado que es parte del derecho de usufructo** y así lo ha confirmado la **interpretación judicial** en la tesis visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, parte II, noviembre de 1995, p. 617 que reza:

⁹ GUTIÉRREZ, *op. cit.*, pp. 472 y 473.

¹⁰ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez*, Porrúa, México, 1994, p. 421.

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

D. DISFRUTAR

Por ello entendemos que el fin del usufructo es, como la propia definición lo anota, obtener de una cosa ajena, los frutos que esta produce.

Al respecto cabe mencionar que de conformidad con nuestro Código Civil, los **frutos** son de tres especies:

a) **Naturales.** Entendiendo por ellos, las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.

b) **Industriales.** Los que producen las heredades o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo.

c) **Civiles.** Los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

Aunque el *Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española* utiliza las palabras **frutos y productos como sinónimos, cabe hacer una distinción**, aplicando al primero el sentido legal que permite al usufructuario obtenerlos y hacerlos propios cuando no se altera la substancia de la cosa y ésta solo sufre el deterioro normal de su uso. Al segundo le damos el sentido de que **los productos de la cosa consisten en el desgajamiento de la misma, son partes de la cosa misma como sucede en el caso de una mina o de una cantera.**

Rojina Villegas¹¹ apunta:

Además del derecho que tiene el usufructuario sobre los frutos en general en ciertos casos se permite al usufructuario percibir los **productos de una cosa**; es decir, **partes de la misma cosa que se va desintegrando y que se obtienen en forma irregular**. La regla general expuesta de que en el usufructo debe conservarse la sustancia, impide la percepción de aquellas partes que son una desintegración de la cosa. Esto ocurre en el usufructo de minas y de canteras.

Pero además de conocer los **frutos** que el usufructuario puede adquirir, resulta importante determinar **cuándo se consideran legalmente producidos**.

En el caso de los frutos **naturales e industriales**, la ley los considera hasta que se encuentran

¹¹ ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, p. 27.

manifiestos o nacidos y se entienden **percibidos desde que se alzan o separan** (art. 816-891).

Los frutos civiles se producen **día por día** y pertenecen al poseedor en esta proporción, luego que son debidos, aunque no los haya recibido (art. 816).

Por lo tanto, los frutos industriales y naturales pendientes al momento de iniciar el usufructo, pertenecen al usufructuario y los pendientes al momento de extinguirse, al propietario. Los civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados (art. 991-992).

E. BIENES

Este elemento de la definición exige que los bienes objeto del usufructo sean **ajenos**. Es decir, el propietario de un bien tiene el derecho de usar, disfrutar y disponer del mismo, por ese solo hecho, sin embargo como lo hemos precisado, el usufructo no puede concebirse mientras no se produzca el desmembramiento de la propiedad, por lo que más adelante veremos cómo el derecho que nos ocupa **puede constituirse mediante la transmisión del derecho de usar y disfrutar un bien propio a otro sujeto o bien, mediante la transmisión de la nuda propiedad y la retención de dichas atribuciones**.

En el segundo caso, si bien se produce el derecho de usufructo, no hay enajenación del mismo, porque el propietario se reserva dichos

derechos que adquirió con la propiedad y por lo tanto adelantándonos a nuestra exposición, no se produce impuesto sobre adquisición de inmuebles.

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

Pero la ley establece una naturaleza especial a los bienes objeto del usufructo, **estos deben ser enajenables, es decir, estar en el comercio.**

También exige la ley que los bienes objeto del usufructo sean **no consumibles**. Lo anterior se deduce de la obtuario de disfrutar las cosas con moderación, y restituirlas al propietario con sus accesiones alligación que se impone al usufruc extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia.

De ahí que la doctrina ha considerado como parte de la definición de usufructo la inalterabilidad de la substancia de los bienes objeto del mismo.

La ley contempla la posibilidad de que **bienes consumibles** sean objeto de usufructo, pero no de manera general sino como excepción y siempre que se trate de **usufructos universales**, es decir, que dichos bienes se comprendan en una universalidad de derecho, entendida como todos los bienes propiedad de quien constituye el usufructo que por su voluntad, forman una unidad sin im-

portar que estos sean de diverso género o especie y respecto de los cuales se impone este derecho.

Más adelante analizaremos con precisión el usufructo universal, por ahora basta la definición anterior para entender que **no es posible constituir usufructo sobre un bien consumible y esto, porque en esta clase de bienes el *jus utendi* o derecho de disfrutar, se confunde con el *jus abutendi* que es el derecho de disponer de los bienes, que no se confiere al usufructuario.**

Las disposiciones que establecen la excepción están contenidas en los artículos 993 y 994 del Código Civil y en ambos casos claramente se establece que dichos bienes deben comprenderse en otros bienes que sean materia del usufructo, es decir, se refieren a los usufructos universales.

Esta especie de usufructo adquiere el nombre de **cuasiusufructo que se confunde con el préstamo (mutuo), toda vez que se considera que se transmite la propiedad** de los bienes, quedando el usufructuario obligado a devolver otro tanto del mismo género, cantidad y calidad o un pago sustitutivo.

Así, De Ibarrola¹² dice:

En la práctica el usufructo de cosas consumibles por el primer uso se encuentra en los usufructos universales. Sería verdaderamente ridículo que a título particular se constituyera un usufructo sobre cien litros de vino o cien mediadas de trigo. En

¹² DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, Porrúa, México, 1991, séptima edición, p. 560.

cambio en un usufructo a título universal se comprenden muchos bienes de esta clase.

Y a continuación, precisa las **diferencias del cuasiusufructo con el préstamo o mutuo y con el usufructo:**

a) El cuasiusufructuario debe afianzar, hacer inventario, el mutuario no.

b) El cuasiusufructo puede ser legal, testamentario o convencional, el préstamo de consumo siempre es convencional.

c) En el cuasiusufructo, la obligación de restituir nace con la muerte del cuasiusufructuario, en el mutuo cuando se vence el plazo fijado.

Con el usufructo:

a) El usufructo es un desmembramiento del derecho de propiedad, el cuasiusufructo es un derecho de propiedad pleno y completo.

b) El cuasiusufructuario puede enajenar, el usufructuario no.

c) Siendo el propietario el cuasiusufructuario, los riesgos son por su cuenta, si las cosas perecen a pesar de ello deberá restituir las, en cambio, el usufructuario, no siendo propietario, no responde de los riesgos, si la cosa perece, no tendrá que devolverla.

d) El usufructuario deberá restituir la misma cosa, el cuasiusufructuario no.

IV. CONSTITUCIÓN

De conformidad con el artículo 981 del Código Civil actual, el usufructo puede constituirse **por la ley, la voluntad del hombre o por prescripción.**

UNO. POR VOLUNTAD DEL HOMBRE

No presentan gran problema el primero y el último como veremos más adelante, sin embargo respecto del segundo, por la voluntad del hombre, ha dividido a la doctrina. La mayoría considera que cuando la ley se refiere a esta forma de constitución, se refiere **al testamento o al contrato.** En este sentido Domínguez Martínez, Gutiérrez y González, de la Mata y Garzón, de Ibarrola. En sentido opuesto, Rojina Villegas y Alessio Robles.

Antes de exponer los argumentos de unos y otros, es importante el **antecedente en el Código Civil de 1884**, el que en su artículo 866 establecía:

El usufructo se constituye por la ley, **por acto entre vivos** o última voluntad, y por la prescripción.

De aquí que el “acto entre vivos” para crear derechos, en nuestro Código Civil significa un contrato de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1793.

Sin embargo la **disposición actual** del Código Civil reza:

El usufructo puede constituirse por la ley, **por la voluntad del hombre** o por prescripción.

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

Quienes consideran que **el usufructo no puede constituirse mediante declaración unilateral de voluntad**, sostienen que en este caso **faltaría la aceptación del usufructuario que bajo todo supuesto debe considerarse indispensable**, aún tratándose del heredero o del legatario.

Los retractores de esta tesis sostienen que se **confunde el ejercicio de los derechos con su existencia. El derecho existe desde que se emite la declaración unilateral de voluntad, su ejercicio queda sujeto a la condición de que el usufructuario lo acepte o bien, el ejercicio de este derecho deberá considerarse una aceptación tácita del mismo.**

Así Rojina Vilillegas¹³ sostiene:

Tratándose de derechos reales, si se les compara con la libertad jurídica, podemos sostener la tesis

¹³ ROJINA, *op. cit.*, tomo III, vol. I, p. 167.

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

DOS. CONSTITUCIÓN POR CONTRATO

Tratándose de la constitución del usufructo por contrato, puede ser **mediante la enajenación del usufructo** y conservando la nuda propiedad; **mediante la enajenación de la nuda propiedad** y reteniendo el usufructo; **enajenando ambos a favor de dos personas distintas**, una adquiere el usufructo y otra la nuda propiedad.

También deberemos observar si los contratos son **a título gratuito o a título oneroso**.

Las consecuencias se presentan en las obligaciones y derechos del usufructuario y del nudo propietario.

Garantizar

Así, si el usufructo se constituye **por donación** (contrato a título gratuito) **de la nuda propiedad**, el **propietario que se reservó el usufructo, no está obligado a garantizar sus obligaciones**.

Si se reserva la nuda propiedad y **дона el usu-**

fructo, puede dispensar al usufructuario de garantizar sus obligaciones.

Si se constituye mediante **contrato a título oneroso con retención de la nuda propiedad, y no exige al usufructuario la garantía, no estará obligado a otorgarla.**

Si se constituye mediante la **enajenación a una persona de la nuda propiedad y a otra el usufructo, aunque nada se diga en el contrato, el nudo propietario podrá exigir la garantía.**

Si es mediante **contrato oneroso y el propietario retiene el usufructo, el nudo propietario podrá exigirle la garantía.**

Constituido el **usufructo a título gratuito**, si el usufructuario **no otorga la garantía exigida por la ley, el usufructo se extingue**. Si es a **título oneroso**, el nudo propietario tiene el **derecho de intervenir la administración de los bienes**, para procurar su conservación y con derecho a retribución.

Reparaciones

Si el usufructo se constituyó **a título gratuito**, el **usufructuario** está obligado a hacer las **reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.**

No estará obligado cuando las reparaciones se requieran por **vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de la cosa, anterior a la constitu-**

ción del usufructo. En este caso el propietario tampoco está obligado a hacerlas.

Si las quiere hacer requiere el consentimiento previo del dueño y no tiene derecho de indemnización.

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

Si el usufructuario quiere hacer las reparaciones, previo aviso al propietario puede hacerlas y tiene derecho para cobrar su importe al fin del usufructo.

TRES. POR LA LEY

a. El usufructo del cincuenta por ciento de los **bienes que los hijos sujetos a patria potestad** adquieran por título diverso a su trabajo.

b. El que la ley establece a favor del heredero en la llamada **sustitución fiduciaria** permitida contenida en el artículo 1480 del código civil.

c. El caso de los **legados sujetos a plazo suspensivo o extintivo** (art. 1364).

Respecto **del primero, se ha discutido si realmente se trata de un verdadero derecho real de usufructo** o es una institución de naturaleza especial de derecho familiar.

La finalidad es compensar o ayudar a los padres quienes en primer término resultan deudores alimentarios de sus hijos sujetos a patria potestad, con la carga alimenticia, sin embargo **no les confiere los derechos que tiene cualquier usufructuario como puede ser simplemente el de usar la cosa, transmitirla, gravarla, arrendarla etcétera.**

De la Mata y Garzón¹⁴ dan las siguientes **razones para considerar que no es usufructo:**

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

Artículo 1480 Sustitución fiduciaria

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

De conformidad con el Código Civil, **se consideran fiduciarias y por lo tanto prohibidas,** las

¹⁴ DE LA MATA, *op. cit.*, p. 339.

disposiciones que contengan **prohibiciones de enajenar**, o que **llamen a un tercero a lo que queda de la herencia por la muerte del heredero**, o **el encargo de prestar a más de una persona sucesivamente cierta renta o pensión** (art. 1482).

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

Legados sujetos a plazo suspensivo o extintivo

Este legado se encuentra regulado por los artículos 1364 y 1365 del Código Civil. En el primer caso se regula el legado **sujeto a plazo suspensivo**, en consecuencia, quien deba pagar el legado **en tanto se cumple el plazo, es considerado usufructuario de la cosa y por lo tanto hará su-**

Yos todos los frutos industriales y naturales manifiestos y levantados hasta antes de llegar la fecha en que ha de comenzar el legado, así como los civiles, aún los no cobrados en esa fecha.

En el segundo, es decir el que está **sujeto a plazo extintivo**, la cosa objeto del legado se entrega al legatario a quien la ley igualmente **considera usufructuario**.

CUATRO. POR PRESCRIPCIÓN (USUCAPIÓN)

La ley establece el derecho de adquirir bienes por prescripción, la que a su vez define como **“un medio de adquirir bienes** o de librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley” (art. 1135).

La **prescripción apta para adquirir un derecho se denomina usucapión** y es definida por Gutiérrez y González¹⁵ como:

Es una forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, de una manera pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio y por todo el tiempo que fija la ley.

De tal manera que para que un sujeto adquiere el derecho de usufructo por usucapión, es necesario que detente físicamente el bien en concepto de usufructuario en forma pacífica, pública,

¹⁵ GUTIÉRREZ, *op. cit.*, p. 150.

continua y por el plazo señalado según se trate de un derecho mueble (3 años) o inmueble (5 años) y de buena o mala fe (5-10 años) (arts. 1152-1153).

La mayoría de los tratadistas coinciden en que resulta difícil imaginar que un sujeto que mantiene una posesión con los requisitos necesarios para adquirir la propiedad del bien, se conforme con adquirir el título de usufructuario, pero no lo excluyen. A este respecto resulta interesante la opinión de Alessio Robles¹⁶ en su libro *Temas de Derechos Reales*, p. 166 que reza:

Me parece que es imposible que la causa generadora de la posesión pueda ser un hecho jurídico, pues en ese supuesto necesariamente se entra en posesión del bien en concepto de propietario. Por tanto, los demás derechos reales distintos de la propiedad sólo pueden poseerse como consecuencia de un acto jurídico anulable. Si el acto está afectado de nulidad, pero no se ha dictado sentencia que lo destruya, la causa de la posesión será un derecho real derivado de un acto jurídico anulable pero aún válido. En ese entendido, la usucapición sólo debe hacerse valer en reconvención a la demanda de nulidad, en los supuestos de que no hubiere caducado la acción de nulidad pero sí operado la usucapición.

¹⁶ ALESSIO, *op. cit.*, p. 166.

V. MODALIDADES

El usufructo como en el caso de las obligaciones, puede ser **mancomunado, sujeto a condición, a plazo suspensivo o a plazo extintivo.**

La ley no establece las condiciones a que puede sujetarse y por lo tanto debemos entender que pueden ser suspensivas o resolutorias, casuales, potestativas, mixtas, positivas, negativas etcétera.

VI. FORMALIDAD

La constitución del usufructo implica necesariamente una **enajenación**, ya sea de éste último o de la nuda propiedad. Dicha enajenación podrá ser **por cualquier título legal**, ya sea contractual, por testamento o por la ley (con la salvedad del establecido a favor de quienes ejercen la patria potestad respecto de los bienes de los hijos o de los nietos), en consecuencia, deberán observarse en su caso las disposiciones aplicables a dichos actos jurídicos, de manera que si fuera **compraventa y recae sobre inmuebles**, deberá estarse a las normas contenidas en los artículos 2317 y 2320 del código civil, según los cuáles, si el valor de avalúo de los bienes no excede 365 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, podrá otorgarse en documento privado firmado por los otorgantes y dos testigos con ratificación de firmas ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Si excede dicho valor, deberá otorgarse en escritura pública.

Si recae sobre un **bien mueble**, será consensual, sin embargo y tomando en cuenta que se trata de un derecho real que se distingue por su

oponibilidad erga omnes, a efecto de alcanzarla, será necesaria su inscripción en el **Registro Público de la Propiedad**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3042 y 3007 del código civil y por lo tanto, deberá constar en un documento fehaciente, ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3005, sólo se registran documentos auténticos, por lo que deberá otorgarse un documento que reúna dichos requisitos, tal como el documento privado pero con ratificación de firmas en los términos anotados.

El mismo supuesto opera para la permuta, la donación de inmuebles y para la adjudicación hereditaria.

En el caso de la **donación de bienes muebles**, serán aplicables la disposiciones contenidas en los artículos 2341, 2342, 2343 2344, según los cuales la donación podrá ser consensual (verbal dice el código) cuando el valor del bien no pase de DOSCIENTOS PESOS. Si excede dicha cantidad pero no de CINCO MIL PESOS, la donación debe hacerse por escrito. Si excede de CINCO MIL PESOS, la donación se reducirá a escritura pública.

Nuestro código actual se promulgó para el Distrito Federal el primero de octubre de 1932, sin embargo por decreto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 25 de mayo de 2000, con sus reformas, se promulgó para desmembrarse del Código Federal y aplicarse exclusivamente en el Distrito Federal, por lo tanto surge la duda de si

las cantidades antes citadas deben considerarse en nuevos pesos o en la denominación anterior.

Determinar si el usufructo es un derecho considerado bien mueble o inmueble para aplicar las disposiciones anteriores, resulta innecesario, ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2317, dicha disposición se aplica a la constitución y transmisión de los derechos reales que sobre los mismos se constituyan. Lo cual además tiene su razón de ser en virtud de que los bienes inmuebles adquieren su determinación no solo por su naturaleza, sino por disposición de la ley, ya que el artículo 750 en su fracción XII establece:

Son bienes inmuebles: ... XII. Los derechos reales sobre inmuebles.

VII. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Anteriores a entrar al usufructo

A TÍTULO GRATUITO

I. **Formar inventario.** Por inventario debemos entender el acto en sentido amplio que no solo es el asiento que se hace de los bienes de una persona, sino la referencia tanto al activo como al pasivo que constituye la universalidad de los bienes objeto del usufructo.

Esta obligación no sólo se contiene cuando el usufructuario recibe un único bien, sino también en los llamados usufructos universales que veremos mas adelante. **La determinación del pasivo,** entendido como las **cargas que soportan los bienes usufructuados** es importante, ya que **en algunos casos el usufructuario deberá responder de ellos.**

El artículo 1024 establece que **toda disminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones, o cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario.**

A su vez, el artículo 1027 establece que **el que por sucesión adquiere el usufructo universal,**

está obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos. El 1028 lo complementa diciendo que el que por el mismo título adquiriera una parte del usufructo universal, pagará el legado o la pensión en proporción a su cuota.

En tal virtud, es **importante que al hacer el inventario se comprendan las cargas que corresponden al usufructuario.**

Dada la obligación del usufructuario de restituir las cosas con el deterioro que corresponda a su adecuado uso, es también importante **que se haga constar el estado en el que se encuentran los bienes, no solo los muebles, sino los inmuebles.**

Este inventario deberá ser oponible al nudo propietario, por lo que deberá practicarse con citación del mismo a efecto de que si no comparece a imponerse de él ni lo objeta, no podrá impugnarlo cuando concluya el usufructo. El costo del inventario será por cuenta del usufructuario sin importar si se constituye a título oneroso o gratuito.

II. **Garantizar el disfrute** de las cosas usufructuadas **con moderación, de acuerdo con su destino y sin alterar su sustancia y de que las devolverá al nudo propietario con sus accesiones al extinguirse el usufructo.**

No obstante que **la ley establece la obligación de afianzar**, debemos entender que se refiere a garantizar, ya que es imposible que el deudor dé fianza, ya que la fianza es un contrato por el que el

fiador se obliga frente al acreedor a pagar por el deudor si este no lo hace. Por lo tanto, **lo que la ley establece es el deber de garantizar las obligaciones del usufructuario** y por ello considero que podrá otorgar cualquier garantía permitida por la ley.

Esta obligación encuentra **excepción** en los casos anotados con anterioridad y en el caso del **usufructo concedido a los ascendientes en ejercicio de la patria potestad** (art. 434).

La citada norma **excluye de la excepción** los siguientes casos:

a) Cuando los que ejerzan la patria potestad han sido declarados en **quiebra, o estén concursados**;

En este supuesto no concibo como pueden continuar con la administración de un patrimonio ajeno cuando han perdido la capacidad de administrar su propio patrimonio. Por lo tanto no deben garantizar su administración, **deben ser separados de ella** y por lo tanto designar un tutor para la administración del patrimonio del menor.

El artículo 2966 del Código Civil establece:

La declaración de concurso incapacita al deudor para seguir administrando sus bienes, así como para cualquiera otra administración que por la ley le corresponda, y hace que se venza el plazo de todas sus deudas.

b) Cuando **contraigan ulteriores nupcias**. Como si la honestidad del padre o de la madre dependiera de su cónyuge.

c) Cuando su **administración sea notoriamente ruinoso para los hijos**. En este último caso considero que debe ser separado de ella, no permitir que cause daños inminentes y sólo obligarlo a garantizar su indemnización.

DURANTE LA VIGENCIA DEL USUFRUCTO

I. Usar y disfrutar de las cosas con moderación y conforme a su destino y naturaleza (art. 1047).

II. Hacer las reparaciones como lo hemos dejado precisado al tratar la constitución a título oneroso o gratuito.

III. Responder de las contribuciones o cargas ordinarias que disminuyan los frutos de la cosa usufructuada (arts 1024-1025).

IV. Avisar. Al nudo propietario en caso de que sufra perturbación de sus derechos de usufructuario.

V. Tomar por su cuenta los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.

AL TERMINAR EL USUFRUCTO

I. Restituir las cosas al propietario al terminar el usufructo con sus acciones.

II. Rendir cuentas, con responsabilidad respecto de los daños y perjuicios causados.

La rendición de cuentas comprende una relación de los actos ejecutados, los gastos efectuados y los comprobantes correspondientes.

A TÍTULO ONEROSO

Son las mismas con la salvedad de que el usufructuario no está obligado a hacer las reparaciones necesarias para que la cosa produzca los frutos que producía al momento de constituirse el usufructo y los gastos y costas del juicio del usufructo, en su caso, son por cuenta del propietario. Adicionalmente la falta de la garantía no extingue el usufructo.

VIII. DERECHO DEL USUFRUCTUARIO

A. Ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias que se relacionen con la cosa usufructuada.

Las **acciones personales son aquellas que se ejercitan para obtener la satisfacción de un derecho personal**. En el caso a estudio, si el título del usufructo deriva de un contrato, de testamento o declaración unilateral de la voluntad, se ejercerá la acción personal derivada del acto jurídico para obtener la satisfacción de su derecho.

Las **acciones reales se dan, independientemente del título, en contra del sujeto pasivo erga omnes** o indeterminado, es decir contra cualquier persona ya que tienen por objeto perseguir la cosa en manos de cualquier persona que la detente a efecto de que se ponga en posesión al usufructuario. Así podemos mencionar las acciones reivindicatoria, confesoria, negatoria y desde luego debemos incluir la posesoria, que tiene por objeto no solo ser mantenido o restituido en la posesión, sino decidir la calidad de la posesión.

B. Utilizar la cosa conforme a su naturaleza.

Rojina Villegas¹⁷ establece que el uso significa el aprovechamiento de la cosa sin alterar su forma ni sustancia, por lo que **no implica el acto de disposición material mediante el consumo, ni el acto de disposición jurídica mediante la venta.**

C. Percibir todos los frutos ya sean naturales, industriales o civiles.

D. Disfrutar de los aumentos de la cosa por accesión, así como de las servidumbres que tenga a su favor.

Por accesiones debemos entender todo lo que se le una o se incorpore, lo edificado, plantado, sembrado, mejorado o reparado, quedando claro que el usufructuario tendrá derecho a los frutos que estas accesiones produzcan por incrementar el valor productivo del mismo bien.

E. Gozar por sí mismo su derecho, o de enajenarlo, gravarlo o arrendarlo; en todos estos casos, dichos actos y las relaciones que den origen **concluyen al terminar el usufructo.**

Existe sin embargo una **excepción, cuando el usufructuario hipoteca su derecho y renuncia antes de que venza el plazo de la hipoteca.** En este caso, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiera concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin (art. 2903).

¹⁷ ROJINA, *op. cit.*, tomo III, vol. II, p. 21.

F. Realizar las mejoras útiles y voluntarias sin derecho a cobrar por ellas y solo a retirarlas sin detrimento de la cosa.

Por **mejoras útiles** debemos entender todas aquellas inversiones o cantidades de dinero que se emplean en realizar obras en la cosa objeto del usufructo, que incrementan su valor, sin ser necesarias para su conservación (art. 818).

Por **mejoras voluntarias** entendemos las inversiones o cantidades de dinero que se emplean en realizar obras en la cosa objeto del usufructo, que sólo sirven al ornato de la cosa, o al placer o comodidad del poseedor (art. 819).

G. Gozar del derecho del tanto.

El usufructuario goza del derecho del tanto en el caso de que el nudo propietario desee enajenar la propiedad de la cosa. La finalidad como en todos los casos en que existe diversidad de propietarios sobre una misma cosa, es la consolidación del derecho a favor de un solo titular, considerando la copropiedad un mal necesario en ciertos y determinados casos.

Así, el artículo 1005, confiere al usufructuario el derecho del tanto para el caso de que el nudo propietario desee enajenar el bien usufructuado y nos remite a las disposiciones contenidas en el artículo 973 **en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.**

Surge entonces la duda de si las consecuencias contenidas en la parte final de la citada disposición también resultan aplicables, sancionan-

do la violación a éste derecho con la ineficacia absoluta del acto o la acción de retracto.

No existe una regulación general en el código respecto del derecho del tanto, así la encontramos en la copropiedad (art. 973) en los coherederos (art. 1292), en el contrato de arrendamiento (arts. 2447-2448-J) en el condominio (art. 22) entre otros, sin embargo, **con la que más afinidad guarda el usufructo sería con la primera** al considerársele un desmembramiento de la propiedad, ya que las demás normas regulan casos especiales y por lo tanto no podemos aplicar disposiciones especiales a otros casos por prohibición expresa de la ley (art. 11), por lo que en su caso deberemos aplicar las disposiciones del artículo 973 y por lo tanto la violación del derecho produce la ineficacia absoluta de la venta.

En este mismo orden de ideas, deberemos aplicar las disposiciones del artículo 974 del Código Civil para el caso de que haya **pluralidad de usufructuarios**. En el caso de usufructuarios sucesivos no ha lugar a duda de que **el derecho le corresponde al usufructuario vigente en el momento de la venta del inmueble** pero entonces surge la duda ¿qué sucede con los usufructuarios sucesivos?

Si el usufructo se extingue por la consolidación de la propiedad (art. 1038-IV), el usufructo se extingue respecto del usufructuario vigente en ese momento y al extinguirse su derecho, pasa al de los usufructuarios sucesivos, por lo que **adquiere con la carga de respetar el usufructo de los demás usufructuarios**.

IX. OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO

A. **Entregar la cosa al usufructuario.**

Esta obligación debemos entenderla en un concepto amplio, **es la entrega jurídica del bien.** Atenta la naturaleza del usufructo, el usufructuario no necesariamente requiere la entrega física o material del bien sino la entrega jurídica (art. 2284), toda vez que el objeto es aprovechar los frutos de la cosa. De esta manera, si el inmueble se encuentra arrendado el usufructuario no tendrá la posesión física sin embargo, hará suyos los frutos civiles que la cosa produzca.

Incluye también la obligación de entregar la cosa **con todas sus accesiones y en el estado adecuado para servir al fin convenido por los contratantes o atenta la naturaleza de la cosa**, siendo el propietario responsable por los vicios ocultos que la inhabiliten para los fines precisados o lo disminuyan de tal manera que el usufructuario de haberlos conocido, no hubiera contratado o hubiera pagado menos precio. Esto es lo que en doctrina se conoce como la **posesión útil de la cosa.**

La entrega de la cosa deberá ocurrir en el **momento** en el que se celebra el contrato, ya que se trata de una obligación de dar cosa cierta y determinada que surte efecto en el momento que se

otorga el consentimiento de las partes (2022-II), no siendo aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 2080 del código civil.

B. No estorbar el uso y goce del usufructuario.

Es como se precisó en el apartado anterior, una obligación propia de todo enajenante, debe garantizar al usufructuario una **posesión libre de cualquier usurpación que le impida usar y disfrutar pacíficamente el bien objeto del usufructo**, debiendo ejercitar todas las acciones personales, reales y posesorias necesarias para hacer efectiva esta obligación, la que desde luego no incluye situaciones de hecho sino de derecho.

Frente a estas obligaciones generales del usufructuario, encontramos otras que adquiere solo **cuando el usufructo se constituyó a título oneroso.**

C. Hacer las reparaciones necesarias para que no disminuyan los frutos de la cosa.

El objeto del usufructo no es la cosa materia del contrato, sino los frutos que ésta produce, por lo que el precio se fija en atención a los frutos que la misma rinde en el momento en el que se celebra el contrato de acuerdo con el estado que guarda en ese momento. Si posteriormente deja de producirlos **por falta de reparaciones**, será por cuenta del propietario repararla a efecto de que no disminuyan estos frutos. Si por el contrario los frutos disminuyen por cualquier otra causa, no habrá responsabilidad del propietario.

Un ejemplo es un departamento arrendado que se confiere en usufructo. Las rentas constituyen los frutos civiles que el usufructuario adquiere por efecto del usufructo. Si deja de producirlas porque el contrato se termina y no hay un interesado en un nuevo arrendamiento, no es responsabilidad del propietario. Sin embargo, si el arrendatario deja de pagar la renta por falta de reparaciones en el inmueble arrendado que le impiden su uso, es responsabilidad del propietario y por lo tanto deberá realizarlas.

D. Responder de los gastos, costas y condenas por pleitos sostenidos por el usufructo.

Es una obligación relacionada con la de garantizar la posesión útil de la cosa, por lo tanto si existe controversia judicial relacionada con el derecho de usufructo, deberá cubrir los gastos y costas que se susciten con motivo del pleito, sin importar que exista condena en costas, ya que debemos entender por ellas las que realiza el usufructuario independientemente del resultado judicial en este sentido.

E. Abonar los intereses de la suma pagada por concepto de cargas y contribuciones usufructuarias para mantener íntegra la cosa.

En el usufructo oneroso el propietario debe realizar todos los **gastos necesarios para que la cosa no se desintegre o disminuya de manera que produzca menos frutos**, si no los realiza, el usufructuario tiene derecho de hacerlos pero en este caso tendrá derecho de repetir en el propieta-

rio al término del usufructo con los intereses legales (arts. 1021-1022-2395).

SITUACIÓN DEL NUDO PROPIETARIO

El nudo propietario como su denominación lo indica es aquél que ha sido desnudado, desposeído de los atributos de la propiedad que le permiten usar y disfrutar del bien, conservando solo un **derecho precario de disposición** siempre que no estorbe los derechos del nudo propietario, usuario o habituario.

Se coloca en una situación de evidente desventaja, ya que el usufructo **constituye una verdadera limitación a la circulación de los bienes** y si se logran vender su precio se ve afectado sensiblemente por esta limitación del uso y disfrute de los mismos.

Sin embargo el nudo propietario podrá **hipotecar** su propiedad, garantía que se extiende al usufructo en el caso de que se consolide. El artículo 2900 del código civil establece:

Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado.

Conserva en todos los casos la facultad de atracción de los derechos de uso y disfrute cuando se extingue el usufructo, el cual como lo hemos anotado es temporal.

X. USUFRUCTO DE OBJETOS ESPECIALES

Como lo anunciamos con anterioridad y adquiere relevancia en este momento, el usufructo puede ser **por su objeto, universal o a título particular**.

El primero es el que recae sobre una universalidad de bienes y el segundo sobre un bien específico.

A continuación estudiaremos los casos en que nuestro código regula el usufructo que recae sobre bienes o universalidades especiales.

1. SOBRE CAPITALES SUJETOS A RÉDITOS

Observación

El código **no regula de manera especial el usufructo de capitales sino especialmente el de capitales sujetos a réditos**.

La diferencia llama la atención porque el usufructo de capital debe entenderse cuasiusufructo, ya que da derecho al usufructuario para enajenarlo, de otra manera es imposible entender como puede obtener los frutos que éste produce.

Un capital no produce frutos de manera espontánea, sino por los contratos que sobre el mismo se celebran. En materia civil los frutos del ca-

pital se obtienen imponiéndolo a rédito, es decir mediante la celebración del contrato de mutuo con interés.

Este contrato implica la transmisión de la propiedad del capital aunque algunos la consideran una propiedad precaria porque debe restituirse idénticamente o por otro tanto de la misma especie, cantidad y calidad. Así el artículo 2384 lo define:

El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

En materia mercantil, **el depósito bancario de dinero** (art. 46-I LIC), transfiere la propiedad al depositario de acuerdo con el artículo 267 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

El depósito de una suma determinada de dinero en moneda nacional o en divisas o monedas extranjeras, transfiere la propiedad al depositario y lo obliga a restituir la suma depositada en la misma especie...

Si acudimos al contrato de **apertura de crédito**, igualmente se pone a disposición del acreditado una suma de dinero quedando el acreditado obligado a restituir al acreditante las sumas de que disponga y a pagarle los intereses:

ART. 291.—El virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado...para que el mismo

haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, ... y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

Finalmente si el usufructuario acude al **Préstamo Mercantil**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 359 de la LGTOC, “Consistiendo el préstamo en dinero, pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida conforme a la ley monetaria vigente en la República al tiempo de hacerse el pago, sin que esta prescripción sea renunciante...”.

La regulación es congruente, ya que para que el capital produzca frutos debe a su vez producir un beneficio a su titular mediante su puesta en valor. Así el titular transmite el capital al usufructuario para que este disponga de él como mejor convenga a sus intereses. Este a su vez dispondrá de él pero a cambio de un premio que son los réditos, frutos civiles y la obligación de restituir otro tanto de la misma especie, cantidad y calidad al término del contrato, con lo cual el usufructuario estará en posibilidad de restituir el capital objeto del usufructo al propietario.

En consecuencia, **estamos frente a un cuasiusufructo** en el que se transmite la facultad al usufructuario de disponer y consumir el objeto del usufructo con obligación de restitución de otro tanto de la misma especie, cantidad y calidad.

En este orden de ideas, el **usufructo sobre ca-**

pitales sujetos a réditos no puede entenderse constituido sobre el capital por las siguientes razones:

a) **Sólo puede constituir usufructo el propietario** de los bienes objeto del usufructo o quien se encuentre autorizado por él.

b) De acuerdo con la regulación jurídica, **para que un capital produzca frutos** civiles, réditos, **es necesaria su transmisión al mutuario, acreditado o prestatario**. En el caso a estudio, cuando se constituye el usufructo el capital ya ha sido impuesto y por lo tanto ya es ajeno al constituyente.

c) **El usufructuario no adquiere derecho sobre el capital, sólo sobre los réditos**. Art. 995 : “Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos a réditos, el usufructuario sólo hace suyos éstos y no aquéllos...”. Lo anterior en virtud de que no es posible transmitir el capital porque éste resulta ajeno.

d) Es el precario **propietario** del capital, es decir el mutuante, acreditante, depositante o prestador, quien **conserva los derechos sobre el capital**, tales como **novar o redimir** anticipadamente la obligación, **sustituir al deudor y volver a imponer el capital**.

Concluye Gutiérrez y González:¹⁸ **“En efecto, no se puede constituir usufructo sobre el capital, puesto que el capital es lo que se entre-**

¹⁸ GUTIERREZ, *op. cit.*, p. 486.

gó al deudor, y de ahí que sólo se puede dar en usufructo el derecho de crédito que se tiene frente al deudor.” Por esto, atinadamente en nuestro concepto, lo denomina **usufructo de derecho de crédito.**

En el cuasiusufructo de capitales, no se requerirá la intervención del nudo propietario para ninguno de estos actos, porque el capital se transmite en propiedad y por lo tanto los contratos que celebra el usufructuario son ajenos al propietario quien ninguna legitimación tendrá para intervenir.

En el usufructo sobre capitales impuestos a réditos, la ley confiere intervención al usufructuario para que el propietario lleve a cabo estos actos, en función de que repercuten directa o indirectamente en el derecho del usufructuario, ya que pueden afectar los réditos que es lo que constituye en esencia el usufructo.

Viveros

Por vivero entendemos de acuerdo con el *Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española*:

Terreno adonde se trasplantan desde la almáciga los arbolillos, para transponerlos, después de recriados, a su lugar definitivo. Lugar donde se mantienen o se crían dentro del agua peces, moluscos y otros animales.

En consecuencia, **consideramos inadecuada la norma que regula el usufructo sobre un vive-**

ro, ya que el legislador prevé que el usufructuario podrá utilizar los viveros en lugar de referirse a que podrá explotar la unidad forestal o piscícola, disponiendo de los árboles o peces que en dichas unidades se crían. Así Rojina Villegas¹⁹ dice:

Tratándose de plantas o de árboles que se encuentren en viveros, el usufructuario podrá hacer uso de los mismos y, por consiguiente, extraer plantas o árboles sin afectar la conservación misma del vivero mediante el reemplazo de esas plantas o árboles.

En este caso el usufructuario está obligado a conservar el vivero, es decir, podrá disponer de los árboles o de los peces que en el mismo se encuentren al tomar posesión del vivero, pero al restituirlo al término del usufructo deberá hacerlo con el mismo número de plantas o peces que se encontraban al iniciar el usufructo.

Ganado

El ganado es considerado como una **universalidad de derecho que constituye el capital**. En este caso, el usufructuario tiene derecho no solo a los frutos y productos del ganado, sino incluso a disponer de las cabezas reponiéndolas con las crías y quedando obligado a restituirlo con el mismo número de cabezas que lo recibió, salvo el caso

¹⁹ ROJINA, *op. cit.*, tomo III, vol. II, p. 24.

de una epizootia no imputable a él, en cuyo caso sólo entregará los despojos.

Partes sociales y acciones

El código no lo regula en forma particular, por lo tanto debemos aplicar las disposiciones generales y en este sentido tenemos que **el usufructuario tiene derecho a los frutos que estas producen, frutos de carácter civil en virtud de que se producen mediante la inversión de capital.**

La acción es la parte alícuota en que se divide el capital social. Tratándose de sociedades que no son por acciones, las partes sociales son el equivalente. En el primer caso las acciones están representadas mediante títulos nominativos que servirán para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de socio, y se registrarán por las disposiciones relativas a valores literales, en lo que sea compatible con su naturaleza y no sea modificado por la Ley General de Sociedades Mercantiles (art. 111 LGSM).

Podríamos decir que **el usufructo se constituye sobre el derecho de crédito que tiene el socio o accionista por el capital aportado a la sociedad cuyos frutos se producen en la forma de las utilidades que la sociedad distribuya a sus socios.** Por lo tanto el derecho del usufructuario se constriñe a dichas utilidades.

La doctrina se debate sin embargo sobre los derechos que ello le confiere al usufructuario. De acuerdo con la regulación legal, **éste tiene to-**

das las acciones, reales, personales y posesorias que derivan de su derecho, entre las que se encuentra el **de conservación y ejecución**.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la LGSM:

La distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de socios o accionistas los estados financieros que las arrojen. Tampoco podrá hacerse distribución de utilidades mientras no hayan sido restituidas o absorbidas mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores, o haya sido reducido el capital social. Cualquiera estipulación en contrario no producirá efecto legal y tanto la sociedad como sus acreedores podrán repetir por los anticipos o reparticiones de utilidades hechas en contravención de este artículo, contra las personas que las hayan recibido, o exigir su reembolso a los administradores que las hayan pagado, siendo unas y otros mancomunada y solidariamente responsables de dichos anticipos y reparticiones.

Por lo tanto, **el usufructuario del derecho de crédito representado por las acciones, está legitimado para conocer, impugnar o aprobar los estados financieros de la sociedad, ya que de ahí se derivará su derecho a percibir las utilidades del capital invertido**.

A este respecto Rojina Villegas²⁰ sostiene:

²⁰ ROJINA, *op. cit.*, tomo III, vol. II, p. 26.

...Es sobre todo en los beneficios de la acción o del derecho en donde se reconocen las facultades del usufructuario... Los autores están de acuerdo en distinguir, tratándose de **beneficios**, dos aspectos: unos son los **regulares**, constantes en toda empresa o sociedad, **llamados dividendos**, que no se amortizan o capitalizan y **que anualmente se distribuyen a sus socios; estos beneficios regulares sí son percibidos por el usufructuario...** otra clase de **beneficios** que arrojan los balances de una negociación, que **no son regulares**, que **no se perciben anualmente**, que **se capitalizan o se aplican al fondo de reserva...** sobre los cuales **el usufructuario de una acción o de un derecho de socio no tiene participación...**

Así, **el socio tendrá derecho de voto en los asuntos en los que se trate lo relativo al dividendo o las utilidades y no en los demás asuntos.**

Montes

La ley asimila **frutos y productos** y también lo hace nuestro diccionario de la lengua española, sin embargo la doctrina los distingue estableciendo por **los primeros** los que **se obtienen por la cosa y los segundos** los que **se obtienen de la cosa**, es decir, que **consisten en partes de la cosa misma que se va desintegrando. En el caso del monte establece que disfruta de todos los productos que provengan de éste según su naturaleza.**

Si el monte fuera de cantera u otras piedras

que se utilizan para la construcción como es el mármol ¿cuál sería la extensión que deberíamos dar a la palabra productos?

En este caso ¿se trataría de un cuasiusufructo en el que el cuasi usufructuario sólo tendría la obligación de restituir el monte con el desgaste de su explotación según los reglamentos legales y los usos y costumbres?

La doctrina en general no trata el usufructo sobre montes sino sobre Monte Talar (tallar decía el código de 1884 en su artículo 887).

Por monte tallar debemos entender el que presenta en su superficie árboles maderables, en cuyo caso faculta al usufructuario para hacer las talas y cortes necesarios y de acuerdo con las leyes, reglamentos y costumbres del lugar. La ley no impone la obligación de restituir dichos árboles, por la naturaleza misma de los bienes.

Miguel Alessio²¹ nos dice:

La obligación de restituir es natural al derecho de usufructo a pesar de no existir disposición legal que la establezca expresamente. No obstante el legislador no la consideró para los casos de montes y viveros, dada la naturaleza de esos bienes y estableció como único límite a la facultad de disponer de los bienes, lo establecido por los ordenamientos administrativos. Por la misma razón se permite excepcionalmente la toma de productos, cuando en general sólo corresponde al usufructuario la facultad de disponer de los frutos.

21 ALESSIO, *op. cit.*, p. 169.

En el caso de que los **árboles no** fueran **made-
rables**, serán los frutos de los árboles los que el
usufructuario hará suyos. Los árboles **se consi-
deran capital y por lo tanto el usufructuario no
podrá cortarlos ni disponer de ellos**, debiendo
restituir los que mueran naturalmente.

Minas

La ley no regula el usufructo sobre minas de
manera exclusiva sino el del terreno en el que se
encuentran enclavadas. En efecto, el código esta-
blece que las minas se excluyen del usufructo del
terreno en el que se encuentran enclavadas si no
se incluyen expresamente.

Los recursos minerales pertenecen al Estado y
por lo tanto su explotación requiere concesión. De
forma que ni el propietario del terreno en que se
encuentren enclavadas tiene derecho de explotar-
las sin previa concesión del Estado. En este orden
de ideas, el código civil claramente excluye el de-
recho de explotación de las minas al usufructua-
rio del terreno en el que éstas se encuentran si no
se incluye expresamente y por lo tanto se ceden
los derechos del título de la concesión, ya que los
considera unidades independientes.

Cita Rojina Villegas²² “como el acto de desinte-
gración es ya un acto de dominio por enajenación
parcial, sólo será válido el usufructo cuando el
dueño permita esta forma especial de explotación”.

22 ROJINA, *op. cit.*, tomo III, vol. II, p. 29.

Usufructo sobre una finca hipotecada

La hipoteca no impide que el bien hipotecado se grave nuevamente o se enajene. Solo que el gravamen sigue al bien. Art. 2894 del Código Civil:

Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

Sin embargo, el usufructuario queda a merced del cumplimiento del propietario de la obligación garantizada, ya que en caso de incumplimiento el acreedor podrá hacer vender el bien para satisfacer su crédito, extinguiéndose el usufructo. El usufructuario desde luego no está obligado a pagarlo, pero perderá su derecho y sólo tendrá derecho de indemnización a cargo del propietario.

Usufructo sobre edificio

La regulación contenida en el artículo 1042 del Código distingue si se trata de un **usufructo particular o universal**. En el primer caso, el usufructuario de un **edificio que se arruina en un incendio, por vetustez, o por algún otro accidente**, no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales.

En el segundo caso, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales mientras el usufructo universal no se extinga.

Cuando un bien se encuentra sujeto a garantía hipotecaria o prendaria y se destruye, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 109 de**

la Ley Sobre el Contrato de Seguro, los acreedores se subrogan en la indemnización hasta el importe del crédito garantizado. Esta situación no es aplicable al caso del usufructo, en virtud de que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1038-VII del Código Civil, el usufructo se extingue por la pérdida total de la cosa, entendido que ésta la constituye el edificio y no el solar sobre el que se desplanta. Entendemos que la cosa se pierde cuando perece, es decir, cuando deja de ser o de existir, cuando se destruye (art. 2021-I del Código Civil).

Usufructo sobre fondo mercantil

Distinguimos entre bienes que constituyen el **activo fijo**, bienes que constituyen el **activo circulante** y los **frutos industriales**.

El activo fijo lo conforman todos los bienes que se encuentran dispuestos para producir las mercancías que constituyen el giro industrial o comercial. Estos deben permanecer en la empresa ya que su enajenación implica un acto de disposición que excede las facultades del usufructuario. Su permanencia asegura la producción de los frutos industriales que son las mercancías o productos que la negociación pone en el mercado.

El activo circulante se constituye por bienes destinados a su transformación para producir las mercancías a que nos hemos referido. Por lo tanto, cuando el usufructuario toma posesión del fondo mercantil recibe una universalidad de derecho constituida por bienes diversos que se en-

cuentran destinados a la producción, pero también puede recibir un inventario constituido por mercancía dispuesta para su venta. Esta mercancía constituye los frutos industriales pendientes que como hemos dejado establecido pertenecen al usufructuario. En consecuencia, el usufructuario puede disponer de ellos y si al terminar el usufructo hubiere frutos industriales pendientes, estos pertenecerán al propietario.

Al restituir el fondo mercantil, deberá hacerlo con el activo fijo y el circulante y los productos o mercancías que constituyan el inventario.

Hipoteca agraria

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Agraria, el ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o **conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo**, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la Ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad.

En consecuencia, **podrá hipotecar el usufructo sobre su parcela, en garantía de créditos otorgados a su favor. Esto es lo que se conoce como hipoteca agraria.**

Extinción del usufructo

Las causas de extinción del usufructo se encuentran enumeradas en el artículo 1038 del Código Civil:

I. Por **muerte del usufructuario**. Como se precisó, el usufructo es por esencia temporal y por naturaleza vitalicio. En consecuencia, se extingue por la muerte del usufructuario salvo los casos de pluralidad de usufructuarios o usufructo sucesivo que ya se han explicado.

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

III. Por **cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho**. Es el usufructo constituido bajo la modalidad de condición resolutoria.

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

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

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

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

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

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

Fiscal

La enajenación del usufructo se encuentra gravada por leyes fiscales federales y locales.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta grava la enajenación del usufructo que realicen las personas morales en el Título II, capítulo I, *De los ingresos*, el que en el artículo 17 establece:

Las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero.

A su vez, tratándose de personas físicas el Título IV, capítulo IV, grava el ingreso que obtienen éstas por la enajenación de bienes.

El impuesto se causa por la ganancia fiscal que obtienen producto de la enajenación, la que se determina deduciendo a la contraprestación pactada el costo fiscal ajustado.

Y es precisamente en este punto en donde se presenta la complicación, ya que **la Ley no establece la forma para determinar el valor del usufructo cuando se desmiembra de la propiedad**. Por lo tanto, cuando determinamos el costo fiscal ajustado del bien pero sólo enajenamos parcialmente el mismo en el sentido jurídico no físico, **no existen disposiciones que indiquen la porción que deberá aplicarse al usufructo**.

Existen diversos **métodos para determinar el valor del usufructo**, tales como los que Gutié-

rrerz y González²³ cita en su libro *El Patrimonio*, a saber:

- a) El llamado **sistema de los 7/10 y**
- b) Empleo de las **Tablas de Mortalidad en materia de seguros.**

Respecto del primero dice:

Se considera que cuando el usufructuario tiene una edad de 20 años, el usufructo representa 7/10 del valor total de la cosa, y por cada diez años que pasen de la vida del usufructuario, su derecho vale un décimo menos, en tanto que aumenta la nuda propiedad un décimo de valor, hasta que se llega a la edad de 90 años en donde ya nada vale el usufructo, y vale todo la propiedad desnuda, o nuda propiedad.

El propio autor reconoce que este procedimiento es meramente práctico y sin base legal ni científica.

El segundo es el que utilizan las compañías de seguros con base en la estadística determinando con un margen de gran aproximación el número de años que a una persona cualquiera le quedan de vida en un momento dado y en base a ello se determina cual puede ser el valor del usufructo y cuál el de la nuda propiedad.

Sin embargo **ninguno de estos sistemas está reconocido por la ley federal**. Es la **Ley local** la que ha regulado esta situación. El **artículo 447 de la Ley de Hacienda del Departamento del**

²³ GUTIÉRREZ, *op. cit.*, p. 476.

Distrito Federal, establecía que en el caso de la enajenación del usufructo o de la nuda propiedad, aquél valdría 25% y ésta el 75%.

Actualmente el artículo 139 del Código Financiero del Distrito Federal establece que ambas valen 50%. **Considero que por ser ley fiscal puede aplicarse por analogía el mismo criterio.**

Una vez determinado el valor del costo fiscal ajustado, el impuesto deberá determinarse de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 147 y 154 de la Ley.

En el caso de que el usufructo se constituya a título gratuito, cobra aplicación lo dispuesto por los artículos 155-I y 157 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y por lo tanto deberá cubrir el impuesto correspondiente de acuerdo con el valor del avalúo.

El **Impuesto al Valor Agregado** también grava el usufructo pero no como enajenación de bienes sino por la **concesión del uso y goce temporal de los bienes** sobre los que recae, aplicando una tasa del 15% sobre el total de la contraprestación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 19 y 23 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

El **Código Financiero del Distrito Federal** a su vez grava la adquisición del usufructo con el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes, el que se causa por la adquisición del terreno, las construcciones y el terreno y construcciones, de donde claramente se desprende que **considera que lo que se adquiere es una parte de la propiedad del bien y no solo el derecho de uso y goce.** La base

del impuesto se determina tomando el valor más alto entre el catastral, el avalúo y la contraprestación pactada, y el impuesto se obtiene aplicando la tarifa contenida en el artículo 135. Al resultado deberemos aplicar el 50% y el resultado será el impuesto a pagar.

Uso y habitación

El artículo 1049 del Código Civil establece:

El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia aunque ésta aumente.

A su vez el artículo 1050 establece:

La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

La primera observación es **qué entiende el código por “familia”**. El código no define de manera directa a la familia, sin embargo lo podemos deducir de la definición contenida en el artículo 138 quintus que establece que “las relaciones jurídicas familiares generadoras de deberes, derechos y obligaciones surgen entre las personas vinculadas por lazos de matrimonio, parentesco o concubinato”.

En consecuencia podríamos pensar de primera impresión que cuando el código se refiere a la familia del usuario o del habituario, se refiere a todas

las personas entre las que se establecen relaciones jurídicas en razón del matrimonio, parentesco o concubinato.

Sin embargo, considero que la extensión de estos derechos a los miembros de la familia se refiere a los que además tienen derechos alimenticios a cargo del usuario o del habituario.

Estos derechos se distinguen del usufructo en su contenido, ya que es restringido sólo a habitar y para percibir solo ciertos frutos, limitados al consumo del usuario y el de su familia.

Además, estos derechos son **intransmisibles, personalísimos en un doble aspecto, tanto porque se extinguen por la muerte, como porque se confieren exclusivamente tomando en cuenta la calidad de la persona y no pueden transmitirse a ninguna otra.**

En el caso de la **habitación**, además se distingue del usufructo y del uso en que **sólo puede recaer sobre un inmueble y deberá siempre ser a título gratuito.**