

Voces: DERECHOS REALES ~ USUFRUCTO ~ UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ LEGADO DE USUFRUCTO ~ CONSTITUCION DE DERECHO REAL ~ USUFRUCTUARIO ~ NUDA PROPIEDAD ~ TESTAMENTO ~ CONTRATO

Título: Estructura legal del derecho real usufructo

Autor: Gil Di Paola, Jerónimo A.

Publicado en: RCCyC 2015 (septiembre), 17/09/2015, 169

Cita Online: AR/DOC/2851/2015

Sumario: I. Usufructo en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.— II. Concepto de derecho real de usufructo.— III. Caracteres.— IV. Constitución del usufructo.— V. La onerosidad del usufructo.— VI. Especies de usufructo.— VII. Elementos del usufructo.— VIII. Conclusiones.

I. Usufructo en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, sancionado por la ley 26.994, entrará en vigencia en nuestro país a partir del 1 de agosto de 2015. El título VIII, ubicado en el Libro Cuarto, regula al derecho real de usufructo. Lo estructura en base a 5 capítulos, partiendo de disposiciones generales, continuando con los derechos del usufructuario, sus obligaciones, los derechos y deberes del nudo propietario y finalizando con la extinción del usufructo.

Se reduce drásticamente la cantidad de artículos regulados en el régimen derogado, se reubica metodológicamente el instituto, se precisan reglas y se eliminan particularidades sobreabundantes. Asimismo se elimina del usufructo supuestos de cosas fungibles que eran adquiridas en propiedad y desnaturalizaban al derecho, con excepción del llamado usufructo de ganado.

II. Concepto de derecho real de usufructo

Dispone el art. 2129, que el usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia. (1)

La definición legal mantiene la estructura tradicional del derecho de usufructo, que proviene del derecho romano (2), y refiere al otorgamiento de plenas facultades de aprovechamiento o disfrute de un bien ajeno con arreglo a su productividad.

Es un derecho que grava intensamente al derecho de dominio, comprende al uso y a la habitación y permite a su titular percibir los frutos con la sola limitación de no alterar su sustancia. (3)

El dominio, por otro lado, permanece estéril y limitado a conservar la facultad de enajenación, a ser garantía de obligaciones y a objetar ciertas transformaciones que desnaturalicen el destino económico del bien.

Su nacimiento estuvo motivado en la protección de las necesidades alimentarias de familiares que no recibían propiedad a través de la herencia. Esa función se mantiene vigente aunque con un campo de acción acaso más amplio: vgr., planificación sucesoria, mantención del nivel de vida del cónyuge que sobrevive, reducción del valor de compra de ciertos bienes, etc. (4)

La doctrina ha indicado que se advierte un resurgimiento de la utilización de la figura. (5) Como modo de partición anticipada de herencias, mediante el usufructo se persigue asegurar al disponente el uso y goce gratuito de una cosa hasta su fallecimiento y evitar de ese modo la promoción de un juicio sucesorio, con sus elevados costos de transacción.

Otras veces, indica la opinión reseñada, la afectación con un derecho real de tan intenso contenido, ha procurado otros fines menos lícitos, como burlar los derechos de los acreedores. Por ello preocupa la situación del consorcio de propietarios cuando se enfrenta a la alternativa de ejecutar las expensas adeudadas, siendo que el piso o departamento se halla gravado con un usufructo; la del acreedor hipotecario que ha aceptado constituir una hipoteca sobre la nuda propiedad y las distintas hipótesis de legitimación activa en el proceso de desalojo cuando se intenta recuperar la tenencia de un inmueble sobre el que pesa un usufructo. (6)

Podría agregarse que la nueva configuración de la materia exige la adopción de algunas correcciones de la técnica registral a los fines de garantizar la plena oponibilidad del derecho real a los terceros.

III. Caracteres

Pueden indicarse ciertos caracteres diferenciadores del instituto:

1) Derecho subjetivo

Es un derecho subjetivo que otorga una posición de poder con relación a ciertos bienes y que los terceros deben respetar.

2) Derecho real

Es un derecho real (arts. 1882, 1887 inc. i), que se ejerce sobre cosa u objeto ajeno (art. 1888) y por la posesión (art. 1891).

Su aprovechamiento es directo y autónomo sobre la cosa o el bien. El titular no se vale de ningún

intermediario para obtener el beneficio que el objeto le proporciona. Las limitaciones derivadas de reconocer que la propiedad es de otra persona son mínimas (conf. arts. 2142 y 2151).

El derecho debe ser respetado por la sociedad entera y ante intromisiones ilegales existen acciones judiciales para perseguir y recuperar el bien (en particular las acciones reales, art. 2248).

3) Sobre cosa ajena

Es un derecho sobre cosa ajena y por tanto limitado en el tiempo, cuya máxima duración legal es la vida del usufructuario. Este elemento trascendental debió estar en la definición —así, de hecho, lo dispone el Código Civil de Québec, art. 1120 (7)—, aunque surge su temporalidad de los arts. 2140 y 2152 incs. a) y b).

El legislador evidentemente ha considerado la temporalidad un elemento natural del derecho, en tanto que si constituyera una propiedad perpetua anularía al propio derecho de dominio. (8)

4) El objeto es usar y gozar a través de la posesión

Es un derecho que posibilita el amplio aprovechamiento económico de la cosa, durante tiempo prolongado, con el límite de no alterar la sustancia del bien.

El usufructuario es considerado poseedor de la cosa. Estará legitimado para ejercer las acciones emanadas de tal carácter incluso con relación al nudo propietario, v.gr. en caso que éste le niegue el ingreso en la cosa, el usufructuario podrá solicitar el desalojo del bien.

Ahora bien, en tanto derecho que se ejerce por la posesión, existe cierta ambivalencia entre el usufructuario, que es poseedor frente a todos menos frente al nudo propietario, en tanto que reconoce su propiedad. No obstante, éste se encuentra imposibilitado de ejercer la posesión y si se encuentra en poder del objeto es considerado tenedor (conf. art. 1910).

La doctrina jurisprudencial que imperaba en el régimen derogado, estableció que a partir de la definición legal de usufructo se escinde el dominio en dos derechos reales independientes: el del nudo propietario y el del usufructuario, teniendo cada uno sus condiciones propias de existencia y ejercicio.

El dominio de la cosa sometida a usufructo pertenece bajo diversas relaciones tanto al usufructuario como al propietario.

El usufructuario nada tiene en la propiedad y el propietario nada tiene en el goce actual de ella. No hay comunión en el goce material de la cosa. Consecuencias del carácter exclusivo de estos derechos son las distintas prohibiciones legales que atañen al nudo propietario, en especial, la de que nada puede hacer que dañe o perturbe el goce del usufructuario (art. 2151).

No se conforma a esta regla que el nudo propietario, contra la voluntad del usufructuario, detente el inmueble: si la detentación es exclusiva, impide el goce, y si es conjunta con el usufructuario, restringe el mismo.

Para salvar la incolumidad de su derecho, la ley ha conferido al usufructuario la posibilidad de ejercitar las acciones que tengan por objeto la realización de los derechos que correspondan al usufructo (art. 2151, 2ª oración; Cap. 2 —Tít. VIII, Libro Cuarto— y art. 2247), y es claro que estas acciones han de poder hacerse efectivas tanto contra los terceros como contra el nudo propietario, si es éste quien perturba el libre goce del usufructo.

Así como el usufructuario es a un mismo tiempo detentador precario y poseedor a título de dueño, de igual manera el nudo propietario tiene la posesión de la propiedad y puede ser a la vez tenedor precario del usufructo, ya que no hay incompatibilidad en ello por la independencia, precisamente de ambos derechos. (9)

5) La conservación de la sustancia es el límite del disfrute del derecho

El Código, cuya redacción ha puesto énfasis en la gramática (10), ha conservado en la definición normativa la frase "sin alterar su sustancia" similar al art. 2807 del Código vlezano. La expresión proviene del latín, *salva rerum substantia*, y no ha sido redactada en términos asertivos (el Código Civil francés, art. 578 y el Código Civil de Québec, art. 1120, disponen el deber de conservar la sustancia en el usufructo).

El segundo párrafo del art. 2129 dispone que hay alteración de la sustancia, si es una cosa, cuando se modifica su materia, forma o destino, y si se trata de un derecho, cuando se lo menoscaba. (11)

Bien se ha señalado que, a diferencia del régimen derogado, la norma es más precisa en describir qué se entiende o cuándo se configura la alteración de la sustancia de la cosa o derecho que el usufructuario está obligado a conservar para restituírsela al dueño. (12)

No obstante, es importante profundizar en el significado de la frase, en tanto que si se verifica la alteración de la sustancia, puede revocarse el usufructo (conf. art. 2152, inc. c).

La diferenciación entre lo sustancial y lo accidental provoca dificultades interpretativas, a partir de controversias filosóficas que se trasladan al ámbito jurídico. (13)

No debe perderse de vista que el usufructuario debe usar y gozar del objeto en la misma medida en que

puede hacerlo el propietario, en tanto puede disponer jurídicamente del bien ajeno, aunque debe hacerlo de acuerdo a un uso regular (conf. arts. 10 y 2152 inc. d a contrario sensu).

En primer lugar es posible precisar los significados de los términos alterar y sustancia:

1) Alterar: en su cuarta acepción del diccionario, significa estropear, dañar, descomponer. El sentido general del término indica la modificación de algo para mal.

2) Sustancia: remite a las cualidades constitutivas de una cosa, cuya desaparición implicaría dejar de ser lo que antes era. (14) Borda lo ejemplifica: si un automóvil se desarma para utilizar sus piezas en la reparación de otros vehículos. (15)

Conjugando estos significados con el ámbito de aplicación normativo previsto, y comprendiendo que el derecho de usufructo tiene naturaleza patrimonial, puede entenderse que la alteración de la sustancia remite a actos materiales que provienen del usufructuario, por exceso o por defecto, que implican disminuir considerablemente la productividad económica del bien, perjudicando así al nudo propietario.

La nueva legislación admite reproducir en parte la discusión doctrinaria presentada en el régimen anterior. Así, un sector de la doctrina, encabezado por Salvat, entendía que cuando por el dilatado uso o la mera acción del tiempo se tornara imposible o fuere económicamente desventajosa la utilización del objeto, el usufructuario está habilitado para cambiar su destino, v.gr. un viejo viñedo podría convertirse en una quinta de frutas y verduras. (16) Otro sector, liderado por Lafaille, entendía que dado que el art. 2885 colocaba en cabeza del nudo propietario a las reparaciones y gastos extraordinarios necesarios para restablecer o reintegrar los bienes que se hayan arruinado o deteriorado por vejez o por caso fortuito, sólo es éste quien puede cambiar su destino. (17)

El actual sistema, en el art. 2146, 2º párrafo, establece que el usufructuario no tiene a su cargo las mejoras necesarias por vetustez o caso fortuito. La normativa distribuye las cargas del usufructo. La vetustez o el deterioro fortuito del objeto pueden producir la extinción del usufructo por su destrucción (conf. art. 1907 Cód. Civ.), pero ello no significa que si el usufructuario reconstruye el objeto tenga el derecho a reclamar su pago al nudo propietario, porque son consideradas como "mejoras que el usufructuario no está obligado a hacer" (conf. art. 2143).

La solución es justa. Si el usufructuario quiere conservar el objeto a pesar de su degradación, es lógico que deba realizar inversiones para su restauración. Mal se podría reclamar al nudo propietario realizar tales inversiones cuando la situación admitiría la extinción del gravamen.

En este sentido, los fines que la ley tuvo en mira al reconocer este derecho real de usufructo han sido posibilitar el goce material de la cosa por parte del usufructuario, pero también que no sufra detrimento ni menoscabo el derecho del nudo propietario. (18)

Por ello, se interpreta que una modificación de la forma o del destino que implique una mayor valorización económica del objeto, no puede considerarse automáticamente como alteración de la sustancia.

El fundamento es la contradicción que resulta sostener que un acto que implica apreciar objetivamente un bien puede perjudicar su aprovechamiento económico. Por ejemplo, si un usufructuario modifica el destino de vivienda familiar de un inmueble para transformarlo en un petit hotel, mal puede sostenerse —en principio— que esa modificación implica alteración de sustancia en los términos del art. 2129, porque la modificación implica la realización de inversiones que posibilitan una mejor rentabilidad del objeto.

No obstante lo hasta aquí señalado, es admisible que el título causal especifique supuestos particulares que deban interpretarse como alteraciones de la sustancia y que motiven la resolución del derecho. La razón es que la estructura del derecho de usufructo no implica que su objeto alcance al irrestricto uso y goce de la cosa. La propia estructuración de los derechos reales de uso (art. 2154) y de habitación (art. 2158) admiten la susceptibilidad de graduación en el contenido del derecho. No obstante, la doctrina afirma que tal modificación implica una excepción al principio del numerus clausus (art. 1884). (19)

La finalidad del usufructo es favorecer ampliamente a su titular, por un tiempo, hasta que un hecho futuro determine la consolidación de las facultades en el propietario (conf. art. 1907). Por eso, las alteraciones que justifiquen resolver el usufructo han de ser graves en términos de desvalorización del bien, serias en cuanto a la contradicción con la voluntad expresada o presumida en el acto de constitución y que provoquen menoscabo significativo a los derechos del propietario.

6) Es divisible

Tal como surge del art. 2130 es un derecho divisible, en tanto puede corresponder el derecho a distintos sujetos, a quienes se les asigna una porción material o una cuota indivisa del objeto.

Este carácter lo diferencia de la habitación y de las servidumbres, en tanto que no se pueden dividir en cuotas partes ideales (conf. arts. 2158 y 2163), aunque si admiten el fraccionamiento material.

7) Es un derecho principal

En razón que no depende para su existencia o permanencia de otro derecho, es un derecho real principal (art.

1889).

IV. Constitución del usufructo

A los fines de perfilar la vida del usufructo es necesario partir de las personas que pueden constituirlo, de qué manera y con qué recaudos.

1. Legitimación para constituir el usufructo

Establece el art. 2131 que sólo están legitimados para constituir usufructo el dueño, el titular de un derecho de propiedad horizontal, el superficiario y los comuneros del objeto sobre el que puede recaer. (20)

a) Dueño: Indudablemente el titular del derecho de dominio puede desprenderse del derecho de gozar la cosa de su propiedad, que puede ser inmueble o mueble (conf. arts. 1941, 15, 16, 226 y 227).

A diferencia del régimen derogado, el dueño fiduciario puede constituir usufructo, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1688 y 1704, salvo que en el contrato o testamento se limite esta facultad. También el dueño revocable se encuentra legitimado para tal fin, pero el usufructo estará sujeto a la verificación del evento resolutorio (art. 1966), salvo que se trate de cosas no registrables y el usufructuario sea de buena fe (art. 1967). (21)

b) Titular de un derecho de propiedad horizontal: En forma análoga al dueño, el titular del derecho real de propiedad horizontal puede constituir usufructo (conf. art. 2037).

El Código no dispone nada de los "conjuntos inmobiliarios", del "tiempo compartido" y del "cementerio privado", aunque lo cierto es que el usufructo, aunque con dificultades mayores o menores, no es incompatible con ninguno de ellos. (22)

En rigor, el conjunto inmobiliario al organizarse como propiedad horizontal especial podría admitir por parte de sus titulares la constitución de usufructo; también el tiempo compartido civil sobre un inmueble organizado como condominio de uso alternado y periódico. No parecen legitimados los titulares de derecho real de sepultura, ni los compartidores en sistemas turísticos de tiempo compartido. (23)

c) Superficiario: El titular del derecho real de superficie puede constituir usufructo sobre lo construido, plantado o forestado, limitado por el plazo de duración de la superficie (conf. arts. 2114 y 2117).

Kiper destaca una contradicción en la norma. Según el art. 2120 el superficiario sólo puede constituir derechos reales de garantía, mientras que el dueño no puede turbar al superficiario (art. 2121). Entonces, el dueño puede si no turba, constituir derecho de usufructo, pero el superficiario no puede, ya que esta norma sólo admite derechos de garantía. (24)

Podría advertirse, en teoría, una coexistencia entre usufructuarios. El titular podría constituir usufructo en la medida de su derecho y el superficiario puede gravar con usufructo el contenido del suyo cuando construya unidades que someta a propiedad horizontal (art. 2120, últ. oración, 1888).

d) Comuneros: Los condóminos, individualmente, pueden constituir derecho real de usufructo sobre su cuota parte ideal (conf. arts. 1983 y 1987).

Con respecto al condómino y la parte indivisa resulta aplicable el art. 1989. Este último dice que: "Cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el asentimiento de los restantes condóminos". (25)

En atención al principio de orden público que impera en materia de constitución de los derechos reales, quienes no resulten legitimados por la ley no pueden constituir el derecho de usufructo (conf. art. 1884).

En el régimen anterior, en un caso se confirmó la sentencia que hizo lugar a la demanda de reivindicación promovida, en tanto que el derecho real de usufructo fue constituido sobre un bien ganancial de titularidad del otorgante del acto, cuando la sociedad conyugal ya estaba disuelta por fallecimiento de la esposa. (26)

2. Las fuentes del usufructo

El usufructo puede nacer de actos jurídicos a título gratuito como un contrato de donación de propiedad y reserva de usufructo (conf. art. 2416) o por medio de un testamento; a título oneroso, por contrato de usufructo (conf. art. 1124 inc. a) o vía legado con cargo. También puede nacer a partir de actos materiales que por su duración permiten la adquisición vía prescripción adquisitiva (conf. art. 1897). En tanto derecho real principal, es admisible el nacimiento por voluntad de la ley, cuando se trate de cosas muebles no hurtadas ni pérdidas transmitidas por un no legitimado a un poseedor de buena fe (art. 1895).

a. Contrato de usufructo

El usufructo tiene como forma frecuente de configuración a los contratos y particularmente a título gratuito.

En efecto, el Código establece la aplicación supletoria de las normas que rigen al contrato de compraventa, cuando una parte se obliga a transferir o constituir el derecho real de usufructo y la otra a pagar un precio en dinero (conf. art. 1124 inc. a). A su turno indica que las normas sobre el contrato de donación se aplican subsidiariamente a los demás actos jurídicos a título gratuito (art. 1543).

Consiguientemente, el acto entre vivos que da nacimiento a un usufructo constituido gratuitamente es un contrato atípico, pero análogo al de donación, y justamente por esa analogía es de estricta lógica jurídica regir la institución por las normas propias de la donación. (27)

Esta pauta tiene por fin evitar prácticas fraudulentas y proteger la legítima hereditaria. (28)

b. Legado de usufructo

Claramente que el propietario puede disponer del usufructo de ciertos bienes en su patrimonio por disposición testamentaria.

Las disposiciones de última voluntad tienen una naturaleza esencialmente gratuita, aunque no cabe identificar como gratuito al usufructo testamentario. El testador puede entregar a María la nuda propiedad de una cosa y su usufructo a Juan siempre que éste acceda a pagar un estipendio anual determinado. El usufructo testamentario constituido con cargo reviste carácter oneroso.

Ante esta situación, al no producirse en principio afectación de la legítima hereditaria por no resultar la transferencia del derecho de dominio, el usufructo tiene una previsible estabilidad para el disponente. No obstante, los legitimarios (herederos con derecho a la legítima) cuentan con la facultad de optar, prevista por el art. 2460, por cumplir con el usufructo o bien entregar —en propiedad— la porción disponible. Esta facultad sólo puede ser ejercida de común acuerdo por la totalidad de los herederos legitimarios. (29)

Para el ejercicio de este derecho será importante contar con una valuación de lo legado en usufructo y relacionarlo con la masa partible. Si bien no es un requisito legal, la conveniencia económica es lo que moverá a los herederos a alterar la voluntad del difunto.

c. Prescripción adquisitiva

Es admisible la adquisición del usufructo por prescripción adquisitiva atento a los amplios términos en que está redactado el art. 1897. Quedará operada cuando se transmita el derecho real de usufructo por un sujeto que no era el propietario. En otros casos, simplemente el uso y goce del bien acarreará la adquisición del dominio.

Como dice Mariani de Vidal, es difícil que una persona que está en posesión de una cosa durante el tiempo necesario para la prescripción pretenda un derecho imperfecto, lo lógico y normal será que adquiera el dominio y no el usufructo. (30)

La accesión de posesiones es procedente, aunque se requiere la identidad de la cosa y de las posesiones que se unen como elementos necesarios para que proceda la acción. Si se pretende la accesión de la posesión a título de dueño y otra a título de usufructuario para obtener la usucapión del derecho real de usufructo es claro que ambas posesiones no son de idéntico tipo y por ende sería inviable la accesión. A diferencia del dueño, el usufructuario reconoce la existencia de un señorío superior a su situación. (31)

La accesión, asimismo, será admisible en tanto exista transmisión de la posesión del usufructo, aunque es la vida del transmitente la que debe tomarse en cuenta a los fines determinar la duración del derecho. (32)

d. Usufructo legal

Como se indicó, es admisible el usufructo por voluntad de la ley de un derecho real principal cuando lo transmita un sujeto no legitimado a un tercero de buena fe y a título oneroso (art. 1894). Sin embargo, y parafraseando a Mariani de Vidal, lo lógico y normal es que en este caso quien se encuentre en posesión del objeto reclame el dominio y no el usufructo. Ahora bien, a partir del incremento normativo de supuestos de coexistencia de derechos reales sobre un mismo objeto, es admisible la adquisición de distintos derechos reales (que no sean de dominio), en tanto sean principales.

e. Derogación del usufructo paterno

El régimen anterior incluía el usufructo legal de los padres sobre los bienes de los hijos menores de edad (arts. 287 y ss., 2816 y 2858 Código civil), disposición reemplazada ahora por un sistema de administración a cargo de los progenitores (art. 685 y cc.). Los Fundamentos del anteproyecto justificaron su supresión en tanto que ese derecho sólo daba ventajas a los padres. (33) No obstante se mantiene el derecho a la utilización de las rentas de los bienes sin autorización judicial, con obligación de rendir cuentas en determinados casos.

f. Prohibición del usufructo judicial

Dispone el art. 2133 que en ningún caso el juez puede constituir un usufructo o imponer su constitución. (34)

1. El carácter voluntario del usufructo: La norma ratifica la prohibición de constitución judicial para reafirmar su postura contraria a la tendencia que acepta el establecimiento judicial del derecho (art. 1121 Código Civil de Québec). Con razón se ha cuestionado la norma por redundante, en tanto que la prohibición surge de las normas generales (art. 1896). (35)

2. El fundamento de la imposibilidad de constitución judicial: Sin perjuicio de la observación realizada, en materia de sucesoria podría resultar una opción eficiente otorgar a algunos herederos el derecho de usufructo y a otros la nuda propiedad.

El beneficio de la utilización inmediata se compensa con la temporalidad del derecho. Sin embargo, esta opción sólo es válida cuando la constitución es voluntaria.

El fundamento dado en el sistema derogado era la indeterminación del valor del usufructo en tanto que una de las variables —la duración concreta del derecho— es desconocida al momento de su constitución. Por ello el juez carecería de elementos que le permitan seriamente decidir equitativamente sobre la adjudicación de derechos desmembrados. (36) Sin perjuicio de ello existen pautas financieras para determinar el valor económico del derecho de usufructo, según la edad del usufructuario o el plazo de constitución.

3. Inconsistencia: Sin perjuicio de la tajante prohibición judicial del usufructo, los arts. 441 y 524 admiten que el juez pueda decidir el pago al cónyuge o conviviente perjudicado por la ruptura mediante el "usufructo de determinados bienes".

Cabe interpretar que esta regla funciona en caso de acuerdo de partes, ante falta de consentimiento, el juez carece de atribuciones para ordenar la constitución del derecho real. Debe acordarse preeminencia interpretativa a las disposiciones específicas sobre usufructo.

4. Forma: Con relación a la forma, puede avizorarse cierta discrepancia de criterio en orden a admitir la constitución de usufructos por medio de actas judiciales sin necesidad de protocolización o elevación a escritura pública. Seguidamente será objeto de análisis.

3. Formalidades

La forma está en directa relación con la fuente del usufructo y el régimen legal del bien al cual se haya sujeto.

a. Formas contractuales

Cuando se trate de contrato que constituya derecho real de usufructo sobre inmueble, la escritura pública es la forma exigida. En este sentido, dispone el Código, deben ser otorgados por escritura pública los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles (art. 1017 inc. a).

La forma es establecida a los fines de la prueba del derecho, el constituyente de usufructo está obligado a transferir el derecho real (art. 1137) y la celebración en instrumento privado vale como obligación de hacer (otorgar la escritura pública) (art. 1018). Finalmente, la inscripción registral es exigida para su oponibilidad a terceros (art. 2º, ley 17.801).

A la par de ello, cuando se trate de contrato de usufructo, constituido a título gratuito, debe ser realizado bajo pena de nulidad en escritura pública. En caso de incumplimiento, el defecto de forma carece de valor obligacional cuando se trate de inmuebles o cosas muebles registrables (conf. arts. 1018 y 1552).

Cuando no se cumpla con la formalidad y se constituya el derecho por instrumento privado, el acreedor no podrá ejercer directamente los derechos emanados del usufructo frente a los terceros. Un fallo, que interpretó el régimen de Vélez Sarsfield, apuntaló el criterio transcripto. Se dijo que: "Si una vez fallecido el titular de un campo y consolidado el dominio, todos los hijos condóminos a quienes fue donada la nuda propiedad por el causante reconocieron a su madre el usufructo del arriendo del referido bien para ser utilizado en las mejoras necesarias y mantenimiento del casco, así como también para hacer frente a sus gastos personales, esto no significa que se haya constituido un derecho real de usufructo en cabeza de la cónyuge del causante. Tal reconocimiento no implica desmembración del dominio que requeriría como título una escritura pública (arts. 1184, inc. 1º y 2830 del Código Civil) y su inscripción en el registro de la propiedad para hacerlo oponible a terceros (art. 2505 del código citado) sino sólo una obligación personal que han asumido los condóminos copropietarios en pleno dominio del campo de entregar a su madre el producido de su arriendo con las finalidades previstas. Tal reconocimiento obliga a todos los condóminos por igual como titulares de los frutos civiles del campo. En el caso los cánones son debidos a los dueños del campo, que son los condóminos propietarios, no a su progenitora aun cuando ella tiene, frente a los condóminos, un derecho personal a exigir el cumplimiento del derecho que, en su favor, se le ha reconocido. Pero tal derecho lo tiene como acreedora de ellos, no como usufructuaria del campo. Ningún derecho real ha sido constituido en su favor". (37)

b. Formas particionales

En los supuestos de usufructo cuya fuente resulta de particiones de bienes pertenecientes a herencia, condominio o disolución de sociedad conyugal, se aplican las formalidades establecidas en el Libro Quinto, Título IV, referido a la partición de la herencia (conf. arts. 1996, 500). Allí, la forma exigible se traslada al acto jurisdiccional que realiza o aprueba (homologa) la partición de los bienes existentes (arts. 2363, 2378 y 2403).

Esta cuestión, en el régimen anterior, dio lugar a polémicas interpretativas. Algunos tribunales exigían, ante el común acuerdo entre las partes, la inexcusable instrumentación en escritura pública cuando se trataba de la constitución de usufructo sobre inmuebles. (38)

El "título suficiente" exigible en los usufructos constituidos en procesos sucesorios sobre bienes transmitidos mortis causa (y sus asimiladas) debe ajustarse a las reglas procesales establecidas para dichos expedientes judiciales, a los fines de perfeccionar la transferencia de los bienes (conf. art. 1892, últ. párrafo). Es claro que la

seguridad jurídica emanada de la intervención de un juez es equiparable a la del notario público, a quien se le reserva el control de las transferencias de origen contractual (conf. art. 1892, 1º párrafo). Por ello el usufructo constituido por instrumento privado homologado judicialmente o el acta judicial homologada podrían tener suficiente validez legal.

Mal se pueden confundir supuestos de acuerdo en procesos de división de bienes con simples contratos. La partición, al necesitar la aprobación del juez de la causa, previo adecuado control fiscal (por parte del Ministerio Público), tiene una naturaleza jurídica diferenciada del contrato que sólo requiere del mero acuerdo de partes.

Desde otro lugar se planteaba la forma de las renunciaciones y las cesiones de derechos en estos procesos. Mientras que "entre partes" se admitía la formalización por medio de acta judicial o escrito presentado en el juicio y reconocido por los firmantes; cuando se trataba de cesiones a terceros sobre bienes determinados, la escritura pública se consideraba ineludible a los fines del perfeccionamiento del negocio. (39)

El régimen vigente establece que la cesión de derechos hereditarios tiene los efectos de colocar al cesionario en la misma posición que correspondía al cedente (art. 2304) y debe ser formalizada en escritura pública (art. 1618, inc. a). Cuando se trate de cesión de los derechos hereditario sobre un bien determinado, se rige por las reglas del contrato que corresponde (art. 2309).

c. Formas testamentarias

El usufructo puede constituirse por testamento, en tal caso regirán las formas establecidas al tiempo de testar (arts. 2472 y 2473). Asimismo según cuál sea el testamento será la forma observable (testamento ológrafo, art. 2477; testamento por acto público, art. 2492).

4. Publicidad registral

De conformidad con el art. 2º inc. a) de la ley 17.801 deben inscribirse para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de dicha ley, los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, dentro de los cuales se encuentra el usufructo.

El art. 1893 establece la publicidad suficiente como pauta de oponibilidad de los derechos reales a terceros interesados y de buena fe. Publicidad que puede configurarse por la inscripción registral o la posesión.

Según el dec. 2080/1980, art. 132, se aplica al registro del derecho real de usufructo sobre inmuebles, en lo pertinente, las normas contenidas para la registración del dominio y del condominio (arts. 83 a 104).

La oponibilidad a terceros en materia de usufructo es relevante. El titular del derecho de dominio continúa respondiendo con el bien transmitido, por la totalidad de sus deudas, en tanto no sea inscripto el derecho real.

No obstante, cuando el usufructo sea instrumentado en forma privada o por escritura pública no inscripta, serán aplicables los arts. 1170 y 1171 en las adquisiciones a título oneroso, mientras que cuando el usufructo sea a título gratuito su oponibilidad será limitada (conf. arts. 756 y 757), sin perjuicio de las ineficacias resultantes (Libro Primero, Título IV, Capítulo 9).

Jurisprudencialmente se estableció que el adquirente de una finca, realizada mediante subasta pública, no puede desconocer el usufructo vitalicio que pesaba sobre ella, con fundamento en su falta de publicidad en los edictos y la posterior aprobación del remate en aquellos términos, cuando está fuera de discusión que tal derecho real no sólo estaba inscripto en el Registro Público, sino que también constaba en el auto de subasta, siendo, además, evidente que, dado el valor del bien, antes de consumar la operación, debió estudiar sus antecedentes registrales, de manera que no pudo haber pasado por alto esa circunstancia. (40)

V. La onerosidad del usufructo

El usufructo puede ser constituido tanto a título gratuito como a título oneroso. Es importante determinar el valor del usufructo, en tanto derecho patrimonial susceptible de negociación.

1. Presunción legal

La regla que emana del art. 2135 dispone que en caso de duda, la constitución del usufructo se presume onerosa. (41)

El Código se aparta del modelo del régimen derogado (art. 2819) y del Proyecto de 1998 (art. 2037). Allí se establecía que en caso de duda se presume oneroso el usufructo constituido por contrato, y gratuito el constituido por disposición de última voluntad. La presunción de onerosidad del usufructo admite prueba en contrario. Cuando se trata de contrato oneroso a favor de legitimarios y el constituyente se reserva el derecho de usufructo, uso, habitación o con la contraprestación de una renta vitalicia, el Código establece la presunción —que no admite prueba en contra— de su gratuidad (conf. art. 2461).

2. El cálculo del valor del usufructo

Un aspecto poco desarrollado por la doctrina jurídica es el cálculo del valor del usufructo. Salvat señalaba su dificultad cuando era constituido de manera vitalicia, aunque reconocía que el mercado asegurador disponía de tablas que permitían un cálculo razonable. (42)

Si bien en principio las partes pueden establecer un precio al negocio jurídico, es muy importante establecer valores residuales o de referencia.

Puede ser útil para controlar el precio estipulado en una venta de usufructo, en caso de subasta o licitación del derecho, en materia impositiva y, en definitiva, en tanto la constitución del derecho repercute sobre el patrimonio del usufructuario y del nudo propietario. Asimismo sirve como punto de referencia para el ejercicio de la facultad del art. 2460.

En la Argentina no existe impuesto que grave sucesiones ni donaciones por lo que no ha sido necesario precisar valores sobre el usufructo.

El sistema español (43) pondera que la nuda propiedad conserva un valor residual mínimo del bien (30%), que el usufructo tiene uno máximo (70%) y que el valor del derecho se reduce a medida que aumenta la edad del usufructuario. Estas variables son las que importan a la hora de justipreciar el derecho, más allá que la vida del usufructuario es imprecisa en su duración concreta.

Siguiendo tales lineamientos, en primer lugar se distingue entre usufructo por tiempo determinado y usufructo vitalicio.

Cuando el usufructo es a plazo determinado, debe calcularse a razón del 2% del valor total del bien por la cantidad de años establecida, con un tope de 70%. De esta manera, el mayor valor del usufructo se obtiene cuando su duración es de 35 años.

Cuando el usufructo es vitalicio, el valor del derecho es igual al 70% del valor total del bien cuando el usufructuario tenga menos de 20 años, disminuyendo a razón de 1% a medida que aumenta la edad, con un límite mínimo del 10%. La fórmula que se utiliza es: $\text{Usufructo} = 89 - \text{edad}$. Tal cálculo tiene como piso el 10% y como techo el 70%.

Cuando el usufructo es simultáneo y con derecho de acrecer, deberá realizarse el cálculo según la edad del usufructuario más joven.

Finalmente, cuando el valor del usufructo debe determinarse a los fines de colacionar donaciones, no debe perderse de vista que el valor de la nuda propiedad se determina al momento de la apertura de la sucesión, que coincide con la consolidación del derecho de propiedad en el donatario. Por ello el cálculo se realiza según la totalidad del valor del objeto. (44)

VI. Especies de usufructo

El usufructo tiene distintos modos de constitución, que producen ciertos efectos jurídicos; puede estructurarse bajo las distintas modalidades de los actos jurídicos y pueden existir pluralidad de usufructuarios.

1. Modos de constitución

El art. 2134 indica que el usufructo puede constituirse: a) por la transmisión del uso y goce con reserva de la nuda propiedad; b) por la transmisión de la nuda propiedad con reserva del uso y goce; c) por transmisión de la nuda propiedad a una persona y el uso y goce a otra. (45)

El usufructo nace de un acto jurídico que puede constituirse entre personas vivas o para el momento del fallecimiento y puede realizarse tanto a título oneroso como gratuito.

La norma establece que el dueño puede transmitir tanto el usufructo como la nuda propiedad reservándose alguno (per deductionem), o bien transferir uno y otro a distintas personas (per traslationem). (46)

a. Relación entre constitución del usufructo y excepciones a la tradición: El usufructo en tanto derecho que se ejerce por la posesión, debe constituirse por la tradición en las adquisiciones entre vivos de derechos reales que se ejercen por la posesión (conf. arts. 750 y 1893).

No obstante, en ciertos casos, la tradición no será necesaria cuando el poseedor transfiere la posesión (nuda propiedad) y se reserva la tenencia (usufructo), reconociendo la posesión en el adquirente (conf. arts. 1893 y 1923).

Esta constitución, denominada constituto posesorio, exige en todos los casos dos actos jurídicos e independientes, el acto de enajenación, en virtud del cual la posesión debe pasar al adquirente y el acto anexo, en virtud del cual el enajenante debe ocupar la cosa como usufructuario. La finalidad es respetar la presunción de coherencia que reina en el sistema de normas y de reducir los peligros de fraude a terceros. (47)

Un caso que aplicó, se interpreta, erróneamente el sistema velezano, entendió que la adquisición de dominio, con simultánea constitución de usufructo, no permite sostener la legitimación activa en la acción de desalojo del nudo propietario luego del fallecimiento de la usufructuaria (consolidado) frente al poseedor actual, por falta del requisito "tradición". (48)

En rigor, la norma, al admitir la constitución del usufructo mediante diversos modos viene a reconocer que ante la verificación de una causal de extinción (v.gr. fallecimiento) se produce automáticamente la consolidación del dominio en el propietario o, dicho de otra manera, la extinción del usufructo por vencimiento del plazo. (49)

Exigir un acto traslativo adicional es incurrir en una ficción irrazonable. No resulta exigida legalmente; durante la vigencia del usufructo el nudo propietario tiene magras facultades sobre el objeto —pero facultades al fin— y con mayor razón es debido reconocerle el derecho de dominio al momento de la extinción del usufructo.

El sistema alemán grafica que si bien el usufructuario es considerado el poseedor de la cosa, el nudo propietario, que está obligado durante un tiempo a respetar esa posesión, también es reconocido como poseedor (posesión mediata) (BGB, sección 868).

b. Importancia práctica de la diferenciación: Como surge de la norma, la constitución puede implicar la entrega de la cosa o la retención de la misma, lo que tiene trascendencia a los fines de considerar que en el segundo caso se produce una excepción a la tradición traslativa del derecho real (art. 1892, 3° párrafo).

Se interpreta que, cuando el dueño transmite la nuda propiedad y se reserva el usufructo, existe dispensa de otorgar garantía por la conservación del objeto. Lo determinante es la alteración de la situación de hecho, previo a ingresar en la cosa (arg. arts. 2139 y 2147, a contrario sensu). Por ello el usufructuario tiene obligación de inventariar y garantizar, siempre que haya traslación o tradición real (arts. 2137 y 2147, a contrario sensu).

El Código Civil de Brasil de 2002 establece que no está obligado a la caución el donante que se reserva el usufructo de la cosa donada (art. 1400. Parágrafo único).

El Código Civil francés dispone que el vendedor o el donante que se reservan el usufructo no deben dar caución (art. 601).

El régimen derogado contemplaba esta dispensa (art. 2859, 1ª parte). [\(50\)](#)

La tradición es importante a los fines de determinar la obligación por mejoras realizadas por el nudo propietario ante la negativa del usufructuario de inventariar o determinar el estado (art. 2147, 2° párrafo), a los fines de determinar daños y perjuicios por el retardo en el ingreso en posesión de la cosa, v.gr. si el nudo propietario no entrega la finca productiva en el momento comprometido, especulando con cosechar y recién luego entregar, deberá asumir la responsabilidad por la turbación cuando sea oneroso el usufructo (conf. arts. 2141 inc. b), 2151).

Finalmente, existe cierta relevancia a los fines de considerar una modificación en el sujeto obligado a tributar impuestos relacionados con el aprovechamiento de la cosa (art. 22 inc. a, ley 23.966). [\(51\)](#)

2. Constitución del usufructo bajo modalidades

Establece el art. 2136 que el usufructo puede ser establecido pura y simplemente, sujeto a condición o plazo resolutorios, o con cargo. No puede sujetarse a condición o plazo suspensivos y si así se constituye, el usufructo mismo se tiene por no establecido. Cuando el testamento subordina el usufructo a una condición o a plazo suspensivos, la constitución sólo es válida si se cumplen antes del fallecimiento del testador. [\(52\)](#)

La referencia a modalidades que efectúa la norma se circunscribe estrictamente a la condición, plazo y cargo regulados en el Libro II (Capítulo 7) y no a la denominación genérica que refiere a los modos de ser o de manifestarse algo.

En este sentido el Código admite los usufructos sometidos a condición (art. 343 y ss.), plazo (art. 350 y ss.) o cargo (art. 354 y ss.).

a. El usufructo temporal: El usufructo es un derecho esencialmente temporal, está destinado a expirar transcurrido un plazo cierto, que puede ser determinado (día fijo) o tácito (fallecimiento o extinción del ente jurídico) (conf. arts. 350 y 887 inc. a).

b. El usufructo sometido a condición o plazo suspensivo: La norma prohíbe establecer un usufructo sometido a condición o plazo suspensivo, bajo pena de nulidad absoluta (conf. arts. 386 y 387).

El fundamento es evitar que el bien permanezca en situación de indisponibilidad. Esto se produce cuando el propietario no aprovecha económicamente una cosa por la amenaza de tener que entregarla al usufructuario al cumplimiento de la modalidad prescripta y el usufructuario, sometido a condición o plazo suspensivo, no puede ingresar en posesión del bien hasta que no se cumpla el hecho futuro.

Sin embargo se establece una excepción a la sanción de nulidad cuando el usufructo testamentario sometido a una condición o plazo suspensivo se cumple antes del fallecimiento del testador. El principio es concordante con el sistema sucesorio que establece la pauta de validez del testamento se juzga al momento de la muerte del causante (art. 2466) y vendría a configurar un supuesto especial de convalidación (art. 280). El fundamento que sostiene la nulidad no se presenta en el caso porque el constituyente tiene el aprovechamiento económico del bien sin el desincentivo que supone la vigencia de la condición.

En el sistema derogado se estableció la nulidad de la promesa de constituir un usufructo vitalicio gratuito sobre un bien futuro, porque tal tipo de contrato sólo puede recaer sobre aquellos bienes que pueden ser donados, es decir los que actualmente se encuentren en el patrimonio del donante. [\(53\)](#) En este sentido puede considerarse la nulidad del usufructo, a partir de la condición suspensiva que supone el ingreso de un bien al patrimonio del disponente.

c. El usufructo con cargo: Si bien el usufructo puede constituirse en forma gratuita, la constitución con un cargo implica considerarlo oneroso. Su incumplimiento puede dar lugar a la revocación del usufructo.

3. Prohibición de constituciones sucesivas

El Código establece que el derecho de acrecer sólo puede ser establecido en el acto constitutivo de usufructo. Implica que los favorecidos por el acrecimiento quedan sujetos a las obligaciones y cargas que pesaban sobre la parte acrecida (conf. art. 2489).

Asimismo, el art. 2140 dispone que el usufructo es intransmisible por causa de muerte, sin perjuicio de lo dispuesto para el usufructo a favor de varias personas con derecho de acrecer. (54) La disposición se propone solucionar interpretativamente cuando se produce la muerte del usufructuario en caso de usufructo a plazo y éste no se encuentra vencido. Cuando la duración tiene un plazo cierto y determinado (v.gr. 10 años) o cuando resulta de una condición resolutoria (v.gr. que un tercero cumpla 25 años de edad), el fallecimiento del usufructuario antes del vencimiento supone la extinción del usufructo.

Ahora bien, si el usufructo se ha constituido hasta que una persona distinta del usufructuario llegue a cierta edad, y esa persona fallece antes, durará sin embargo el usufructo hasta el día en que esa persona hubiera cumplido esa edad, si hubiese vivido (conf. art. 804, Cód. Civ. Chile).

Cuando la fuente es testamentaria, el art. 2489 establece que si el testador atribuye un bien conjuntamente a varios legatarios, cada beneficiario aprovecha proporcionalmente de la parte perteneciente al heredero o legatario cuyo derecho se frustra o caduca. Seguidamente el art. 2490 aclara concordantemente que cuando el legado es de usufructo debe preverse en el testamento el derecho de acrecer, caso contrario no opera.

Para la fuente contractual juega con mayor fuerza el principio del art. 1888, segundo párrafo, que indica que ante la duda sobre la existencia del gravamen real se interpreta a favor del titular del bien gravado.

Si el usufructo es testamentario y se establece allí la facultad de acrecer, ésta opera en forma automática. Así se concibe en materia sucesoria el llenado de la vacancia. Si se trata de fuente contractual debe existir aceptación expresa de los restantes cotitulares, en tanto que no puede adquirirse algo que no se acepta (conf. arts. 1545).

Un ejemplo de cláusula que fija el derecho de acrecer diría: "se entrega un inmueble en usufructo a María y a sus hijos. Se admite el derecho de acrecer".

Se advierte una equiparación en los efectos del usufructo sucesivo y el derecho de acrecer porque en ninguno de los casos el dominio revierte al propietario. Sin embargo en el primer caso existe prohibición legal y en el segundo no.

Es suma, supone un mecanismo que puede conducir a una suerte de transmisibilidad del usufructo a los herederos por una vía elíptica. (55)

VII. Elementos del usufructo

El derecho real de usufructo tiene como elementos a los sujetos que intervienen y al objeto.

En materia de usufructo los sujetos son el usufructuario y el nudo propietario.

1. Usufructuario

El titular del derecho puede ser una persona o varias. En caso que exista pluralidad es preciso realizar aclaraciones. Se mantiene la prohibición de los usufructos sucesivos.

a) Unidad de usufructuario: El usufructo es un derecho que usualmente se establece a favor de una persona.

En materia de capacidad para ser usufructuario rige el principio general relativo a que debe tratarse de personas capaces para titularizar y ejercer el derecho (conf. arts. 22 y 23).

La capacidad para poseer el objeto a los fines de la prescripción es para sujetos capaces, excepto cuando se trate de menores de 10 años (art. 1922, inc. a).

Igual solución cabe cuando el nudo propietario no resulta constituyente del gravamen.

Las personas jurídicas pueden ser titulares de usufructo, como se infiere del art. 2152 inc. b).

El título puede disponer de un plazo de vigencia del derecho, cuando no se pacta y la persona jurídica tiene duración indefinida o mayor a 50 años, el usufructo tiene ese plazo como límite máximo. Si se dispone un plazo mayor a 50 años, el derecho queda reducido al plazo legal (conf. art. 389, 3º párrafo).

b) Pluralidad de usufructuarios: Dispone el art. 2132 que el usufructo puede establecerse conjunta y simultáneamente a favor de varias personas.

Si se extingue para una subsiste para las restantes, pero sin derecho de acrecer, excepto si en el acto constitutivo se prevé lo contrario.

No puede establecerse usufructo a favor de varias personas que se suceden entre sí, a menos que el indicado en un orden precedente no quiera o no pueda aceptar el usufructo. (56)

La norma admite la constitución a favor no sólo de una persona sino también de varias. En este último caso debe establecerse en forma "conjunta y simultánea", es decir, en el mismo acto debe indicarse que el usufructo se establece para Juan y para María.

Se justifica la solución por razones de seguridad jurídica, en tanto que si el usufructuario recibe en forma plena el usufructo mal podría en un futuro disponerse que lo debe compartir con un tercero.

Además, el artículo supone que todos los usufructuarios han aceptado, pero si alguno de los designados no llegara a aceptar el derecho, surge la cuestión si se resuelve parcialmente el derecho o si los restantes usufructuarios ingresan por entero al bien. Por un lado aparece la presunción de ausencia de gravámenes ante la duda de su existencia (art. 1888, 2º párrafo). No obstante, el art. 1547, aplicable analógicamente a los supuestos de usufructos gratuitos (conf. art. 1543), establece que si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o algunos de los donatarios se aplica a la donación entera. Si la aceptación de unos se hace imposible por su muerte, o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se debe aplicar a los que la aceptaron (art. 1547). La norma refiere a la oferta de donación conjunta [\(57\)](#) y debe primar sobre la presunción aludida, ya que no existe un supuesto de duda, si no que la voluntad es constituir un usufructo, no extinguirlo.

c) Prohibición, como regla, del usufructo sucesivo: Funcionaría cuando se establece que ante la muerte del primer usufructuario el derecho se transmite al designado en segundo término y así sucesivamente. El fundamento es evitar gravar a perpetuidad la propiedad.

El sistema que en general ha sido proclive al fraccionamiento temporal de los derechos reales (condominio, tiempo compartido, etc.), en materia de usufructo no ha avanzado. Un supuesto de usufructo sucesivo indicaría: "se entrega un inmueble en usufructo a María, y a su muerte a sus hijos".

El único supuesto admitido es la designación de usufructuarios suplentes para el caso de imposibilidad o rechazo del nombrado en primer lugar.

En derecho comparado se admite este tipo de usufructo a condición que los designados estén con vida al tiempo de la constitución del derecho (art. 521 Código civil español, art. 1122 Código civil quebequés).

d) Régimen legal en el usufructo plural. Aspectos registrales: Puede ocurrir que el derecho se establezca por un único propietario a favor de varias personas; cuando existe pluralidad de titulares puede distribuirse el aprovechamiento en porciones indivisas o materiales (conf. arts. 2130, 2131).

Si bien el título puede delimitar el derecho de cada usufructuario sobre una porción material; registral y catastralmente resulta necesario adaptar la técnica para inscribir la división ideal o material del derecho de usufructo.

La tendencia parecería indicar que cuando exista fraccionamiento del derecho de usufructo será necesario complementar el plano de límites perimetrales con la determinación de la porción material objeto de derecho de usufructo.

Registralmente podría indicarse que el usufructo recae sobre una porción material determinada según el plano de catastro individualizado.

Cuando se trate de división ideal, la regla sería que a falta de indicación de porcentuales, corresponden derechos igualitarios entre los copartícipes (conf. art. 1983).

El régimen de administración sería análogo al del condominio, en tanto que hay coparticipación en el uso y goce de la cosa, en proporción de las cuotas partes respectivas. Puede plantearse si entre los usufructuarios es admisible la solicitud de partición del goce. La respuesta sería afirmativa, admitiéndose la licitación como medio apto para ello, en tanto que se tiende a la optimización del aprovechamiento del bien (art. 2372). [\(58\)](#)

La jurisprudencia ha entendido que "el usufructo dado en forma conjunta, no concluye con la muerte de uno de los usufructuarios, ya que en tal supuesto, por propio ministerio de la ley y su teleología se opera automáticamente la restitución por sustitución de su porción indivisa a la nuda propietaria, al no haberse previsto expresamente que esa contingencia acrecentaría la porción del sobreviviente". [\(59\)](#)

2. El nudo propietario

El nudo propietario, si se configura como constituyente del gravamen real, debe tener capacidad de disposición sobre el bien (conf. arts. 23, 31 incs. a) y b).

Como afirma Salvat, la idea general es que el usufructo implica una enajenación parcial de la propiedad y, por consiguiente, es necesario tener la capacidad de enajenar la cosa sobre la cual recae. [\(60\)](#) Para disponer a título gratuito hay restricciones para los emancipados (art. 28 inc. b) y para aquellos que tengan judicialmente restringida la capacidad para disponer sus bienes (conf. arts. 32 y 49).

Para recibir la nuda propiedad rige amplia capacidad para recibir bienes a título gratuito y para adquirir onerosamente la nuda propiedad deberá contarse con capacidad de disposición.

3. El objeto del usufructo. Aspectos registrales

Dispone el art. 2130 que el usufructo puede ejercerse sobre la totalidad, sobre una parte material o por una parte indivisa de los siguientes objetos:

- a) una cosa no fungible;
- b) un derecho, sólo en los casos en que la ley lo prevé;
- c) una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales;
- d) el todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario. [\(61\)](#)

La nueva regulación dispone que el objeto de los derechos reales sean las cosas e inclusive los bienes en los supuestos taxativamente señalados (art. 1883). El inc. b) del art. 2130 estipula que un derecho sea objeto de usufructo en los casos legalmente establecidos.

Incluso se admite que puede recaer sobre la totalidad de una cosa o sobre una parte material o indivisa. En un caso, la propia CSJN estableció que: "Si las partes dejaron expresamente establecido en el boleto que la vendedora se reservaba el 'usufructo parcial del inmueble', pero inequívocamente asentada también la obligación de los compradores de permitir la habitación permanente en la vivienda de la vendedora y la vida en común de los tres signatarios del contrato, la referencia al 'usufructo parcial' no puede ser interpretada con un alcance que deje inoperante la estipulación respectiva, ni procede aceptar la existencia del derecho real en términos que impliquen la ocupación total de la vivienda". [\(62\)](#)

a) Objeto cosa no fungible: El objeto de usufructo puede recaer sobre una cosa mueble o inmueble no fungible.

Es el usufructo clásico en el cual el uso y goce de la cosa debía ser adecuado, sin alterar la sustancia, a los fines de posibilitar la devolución de la misma cosa a su conclusión.

El art. 232 del Código indica que cosas fungibles son aquellas en que todo individuo de la especie equivale a otro individuo de la misma especie, y pueden sustituirse por otras de la misma calidad y en igual cantidad.

Las cosas registrables son por definición no fungibles. Un inmueble tiene una identificación catastral que lo hace único, un automotor se compone de un chasis y de un motor que son numerados e identificados a los fines de individualizar el objeto.

La técnica registral en este sentido es precisa en orden a la inscripción del usufructo de inmuebles a los fines su oponibilidad a terceros (conf. art. 2º Ley 17.801, art. 132 y conc., dec. 2080/1980).

En materia de automotores también la inscripción del usufructo, en tanto gravamen, se produce con fines constitutivos (conf. arts. 6º y 7º, tercer párrafo, dec.-ley 6582/1958). [\(63\)](#)

A diferencia del régimen anterior, el objeto de usufructo no puede recaer sobre cosas fungibles. El fundamento es de claro orden lógico, el objeto sobre cosas fungibles implica identificar el usufructo al derecho de dominio, desnaturalizándolo.

b) Objeto sobre cosa fungible. Usufructo de animales: La excepción viene dada por el propio inc. c) que admite la constitución sobre un conjunto de animales (manada, rebaño, piara, tropilla, vacada, etc.).

La doctrina que interpretaba la legislación derogada, ejemplifica que este usufructo recae sobre una universalidad de hecho. [\(64\)](#)

Se advierte que es admisible la posesión de estas universalidades, aunque como concordantemente señala el Código, el objeto recae sobre las partes individuales que comprende la cosa (art. 1927).

El usufructuario dispone de las acciones posesorias (arts. 2241, 2242) y reivindicatoria (art. 2252) sobre la universalidad de hecho conformada por el conjunto de animales.

Al aplicar el principio relativo a que el género no perece, el usufructuario debe reemplazar las cabezas que falten por otras nuevas, salvo que opte por la resolución, caso que deberá entregar los animales subsistentes y los despojos en caso de extinción fortuita. Ante la extinción culpable deberá indemnizar al propietario.

c) Objeto recae sobre un derecho: En ciertas ocasiones podrá recaer el objeto en un derecho cuando la ley expresamente lo admita.

1. Acciones en una sociedad anónima: El art. 218 de la Ley de Sociedades (n. 19.550) establece el usufructo de acciones en la sociedad anónima. Indica que cuando se constituye un usufructo de acciones la calidad de socio corresponde al nudo propietario y el usufructuario tiene derecho a percibir las ganancias obtenidas durante el usufructo, siempre que no fueran pasadas a reserva o capitalizadas, pero comprende las correspondientes a las acciones entregadas por la capitalización. Se reservan al nudo propietario el ejercicio de los demás derechos derivados de la calidad de socio, inclusive la participación de los resultados de la liquidación, corresponde al nudo propietario, salvo pacto en contrario.

La doctrina indica que el usufructo también puede constituirse sobre las cuotas de la sociedad de responsabilidad limitada (conf. art. 156, 2º párrafo, ley 19.550). [\(65\)](#)

La estructura del derecho real implica que el usufructuario tendrá derechos a los dividendos, que no es otra

cosa que la expresión técnica de los frutos civiles del usufructo y el resto de los derechos derivados de la calidad de socio quedan reservados al nudo propietario, salvo pacto en contrario.

Preocupa a la doctrina el alcance que es posible darse al pacto en contrario. Mientras un sector sostiene que el pacto puede alcanzar a los derechos políticos, otro sostiene que sólo alcanza a los resultados de la liquidación, atento a su contenido exclusivamente patrimonial. (66)

En un caso, un matrimonio transmitió la nuda propiedad de las acciones a su hija en una sociedad anónima, reservándose el usufructo e incluyendo el ejercicio de los derechos políticos. La nuda propietaria reclamó la nulidad de determinadas decisiones asamblearias, la declaración de responsabilidad de los miembros del directorio de la sociedad, del síndico y la remoción de todos ellos. La Cámara de apelaciones entendió que dicha reserva no transgredía el orden jurídico en tanto la letra de la ley admitía el pacto de reserva y por lo tanto la nuda propietaria carecía de legitimación a tales fines. (67)

El fallo transcripto, desde el prisma del nuevo Código, resulta acertado en tanto que la reserva del ejercicio de los derechos políticos por parte de quien se desprende de la nuda propiedad, de ningún modo implica menoscabo del derecho (conf. art. 2129, 2º párrafo), en tanto que la amplitud del uso y goce de los bienes puede determinarse por la convención (conf. art. 2145), resultando en definitiva una modificación admitida legalmente del principio de numerus clausus o de orden público en materia de estructura de los derechos reales (conf. art. 1884).

En tales casos el nudo propietario conserva el derecho de disposición jurídica de la participación societaria y el control de situaciones abusivas por parte del usufructuario (arts. 10 y 2152 inc. d).

Debe repararse en que cuando el modo de constitución del usufructo se realiza per deductionem o con reserva del usufructo y a título gratuito, la naturaleza del negocio implica interpretar de manera restrictiva los derechos del nudo propietario. De otra manera, la sombra de la ingratitud amenazaría la pervivencia del derecho (conf. art. 1571, inc. c).

El derecho real debe constituirse en escritura pública o instrumento privado con firma certificada para su oponibilidad a la sociedad y se entrega a la sociedad de responsabilidad limitada una copia del instrumento (conf. art. 152, ley 19.550). El usufructo sobre acciones no requiere de formalidad específica para su transferencia, pero debe notificarse por escrito a la sociedad anónima su constitución para ser oponibles a la sociedad (art. 215, ley 19.550). La entidad inscribirá en el libro de registro de acciones el gravamen constituido (conf. art. 213, inc. 4º, ley 19.550). La inscripción determina el nacimiento de los efectos contra la sociedad y los terceros, y por ende el del ejercicio de los derechos económicos emanados del acto de disposición.

La CSJN ha entendido que el usufructo de acciones implica un acto comprendido en el "género de disposición" que menciona la ley 20.268 en su art. 20 inc. w) y por lo tanto exento del impuesto a las ganancias. (68)

Parte de la doctrina ha expresado que el usufructo de acciones implica un derecho a los frutos, una "titularidad usufructuaria", pero ningún derecho real constatable. (69)

2. Patentes de invención y modelos de utilidad: La ley 24.481, establece en su art. 37 que la patente y el modelo de utilidad son transmisibles y pueden ser objeto de licencias de uso. Admite su cesión en forma total o parcial.

Asimismo, para que la cesión tenga efecto respecto de terceros debe ser inscripta en el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial.

Los arts. 38 a 40 de la ley complementan el régimen legal del usufructo sobre patentes y modelos de utilidad.

3. Derechos reales sobre el derecho real de usufructo: A diferencia del régimen velezano, el usufructuario puede transmitir su derecho, aunque es su propia vida y no la del adquirente la que determina el límite máximo de duración del usufructo. También puede constituir los derechos reales de servidumbre y anticresis, uso y habitación y derechos personales de uso o goce. (70)

Esta norma implica un cambio radical del régimen derogado que regulaba al derecho real de usufructo como intuitu personae y por ello no permitía la transmisión del derecho de usufructo, aplicando a ella las reglas de la cesión de derechos.

d) Usufructo de un patrimonio: Finalmente, la norma establece que el usufructo puede recaer en todo o una parte indivisa del patrimonio cuando la causa fuente del usufructo es testamentaria.

La norma se refiere a universalidades de derecho, toda vez que se ejerce sobre todo un patrimonio o una fracción del mismo. (71) Aquel que recibe por testamento la totalidad o una parte de un patrimonio, previo al disfrute de aquel debe afrontar previamente el pago de las deudas de la sucesión y cumplir con las cargas de la sucesión (legados, cargos, sueldos, pensiones, gravámenes reales, etc.) (conf. art. 2316). Su responsabilidad se limita al valor de los bienes recibidos (art. 2318) y si el usufructo es sobre un porcentaje de aquél, responde en esa medida. Asimismo, los herederos conservan el derecho de entregar la parte disponible en plena propiedad al

instituido y revocar el usufructo (art. 2604).

Registralmente, desde el punto de vista de la oponibilidad del derecho, el usufructuario responde por las deudas del patrimonio en la medida de su porcentaje. Ahora bien, en relación a los acreedores de los herederos nudos propietarios será trascendental la inscripción del usufructo en los registros correspondientes (art. 2º inc. a, ley 17.801; art. 7º dec. 6582/1958), aún en el supuesto de indivisión de la herencia. De lo contrario, los terceros de buena fe, podrán agredir los bienes sucesorios como si estuvieran libre de gravámenes.

Se plantea una importante cuestión relativa a la legitimación procesal del usufructuario universal. Un caso resuelto por el Supremo Tribunal español se expidió sobre la acción de desalojo, por tenencia precaria, planteada por una usufructuaria universal contra el nudo propietario que se resistía a desocupar el inmueble. Se planteó si dicha legitimación solo le amparaba para actuar en beneficio de la comunidad hereditaria en tanto la herencia permanezca total o parcialmente en estado de indivisión. El tribunal acordó plena legitimación y atribución de facultades del legatario de usufructo universal de la herencia, con independencia de su posible concurrencia con otros derechos hereditarios que resulten sujetos a la situación de indivisión de la comunidad hereditaria. (72)

Parece claro que la solución se impone ante el usufructo de una totalidad, pero ante el legado de un porcentaje, la solución parecería menos compartible. El derecho alcanzaría, en tanto persista la indivisión, a solicitar el valor locativo proporcional al porcentaje legado. (73)

VIII. Conclusiones

1. De lege lata

1. Desde el punto de vista metodológico el nuevo Código Civil configura una adecuada regulación del derecho real de usufructo.

2. Es de fundamental importancia delimitar conceptualmente el alcance del derecho de usufructo, frente a la obligación de no alterar la sustancia, que implica mínimamente no perjudicar al nudo propietario. Se admite que el usufructuario puede extraer el máximo de utilidad del objeto, procurando que mantenga (o incremente) su competitividad en el mercado.

3. La comparación del usufructo con el contrato de locación, con el condominio y con el dominio fiduciario, aporta ciertas precisiones para una mejor interpretación del derecho real.

4. La constitución del derecho real de usufructo deberá cumplir con los recaudos previstos para su constitución y con adecuada inscripción registral a los fines de su oponibilidad. La falta de instrumentación del usufructo en escritura pública, en materia de contratos gratuitos, determina su invalidez legal.

5. La posesión por boleto del derecho de usufructo, si bien no constituye derecho real, goza de la oponibilidad de los arts. 1070 y 1071.

6. Es plausible calcular el valor económico del derecho real de usufructo.

7. No obstante la prohibición del usufructo judicial, la constitución de usufructo en el marco de procesos jurisdiccionales, es relevante en las llamadas adquisiciones particionales.

8. Los modos de constitución de usufructo tiene consecuencias prácticas relevantes. Cuando existe reserva de usufructo, el titular del derecho no debe garantía por la conservación, ni está obligado a inventariar. Cuando hay traslación, el usufructuario puede ser obligado a inventariar y garantizar, bajo apercibimiento de no ingresar en la cosa.

9. A pesar de la prohibición legal de los usufructos sucesivos, es posible su elusión a partir de la constitución de un usufructo plural, con derecho de acrecer.

10. Cuando existan pluralidad de usufructuarios, resultará necesario adaptar la técnica registral y catastral para inscribir la división ideal y material del derecho de usufructo. Registralmente podría hacerse constar que el usufructo recae sobre una porción material determinada según el plano de catastro individualizado.

11. Se impone la legitimación activa del usufructuario universal de la totalidad del patrimonio frente a los nudos propietarios estando indivisa la sucesión. En caso de usufructo sobre una porción ideal la solución debe ser la partición del goce.

12. La registración del usufructo universal es trascendental a los fines de la oponibilidad del derecho a los acreedores de los herederos.

2. De lege ferenda

1. Sería admisible la legitimación expresa como constituyente de los titulares de derechos reales establecidos en la regulación de los conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados.

(1) Concordancias: Cód. Civ. arts. 1205, 1215, 1238, 1882, 1887 inc. h), 1888, 1889, 1891, 1986, 2040, 2145, 2154. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. arts. 2503, 2507, 2522, 2661, 2806, 2807, 2822, 2878.

(2) Denominados *ius utendi* —uso de la cosa— y *ius fruendi* —percepción de los frutos—. Vélez Sarsfield consignó en la nota art. 2807 del Código Civil la fuente proveniente del Digesto, Libro VII, tít. 1, ley 1: "... *ius alienis rebus, utendi fruendi salva rerum substantia*".

(3) PAPAÑO, R. - KIPER, C. - DILLON, G. - CAUSSE, J., *Derechos Reales*, t. I, 2ª ed., Astrea, Buenos Aires, p. 584.

(4) En un caso, fallado por la CSJN se consideró prueba esencial para la concesión de un beneficio previsional el hecho de que la actora haya recibido la donación de un inmueble con reserva de usufructo efectuada por el causante a su favor, lo que justifica —junto al resto de la prueba testimonial y documental— tener por acreditada la convivencia pública en aparente matrimonio y reconocer el derecho de la titular al beneficio de pensión solicitado. CSJN, 03/11/2009, "Ramírez, Marcelina c. ANSeS s/ pensiones", disponible en csjn.gov.ar.

(5) AREÁN, Beatriz, "El usufructo y la habitación: Su importancia en la realidad argentina", RDPC 2004-2-61.

(6) *Ibidem*.

(7) "El usufructo es el derecho de usar y disfrutar, durante determinado tiempo, de un bien cuya propiedad es de otro, como si fuera el propietario mismo, pero con el cargo de conservar la sustancia".

(8) Conf. Código Civil argentino (ley 340), nota al art. 2807.

(9) Conf. C. Civ. Com. San Isidro, Sala 2ª, 05/06/2012, "Pérez Jorge Alberto s/fijación y cobro de canon locativo", MJJ74377; con cita de SCBA, AyS 1957-III-453; C. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala 1ª, 23/03/1965, LL 118-728, DJBA 75-33; C. Civ. Com. San Nicolás, Buenos Aires, 30/03/2005, "Maurizi, Herminia Rosa c. López Diego Alejandro y/o quien resulte ocupante s/Desalojo", Juba B857025.

(10) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación. II. Método. 1.3. El método del Anteproyecto.

(11) La norma sigue la línea planteada por Guillermo ALLENDE, en *Tratado de las servidumbres*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1963, p. 77.

(12) KIPER, Claudio M., "El Proyecto de Código y el derecho real de usufructo", LL del 16/04/2013, p. 1 y ss.

(13) Conf. LAFAILLE, H., *Tratado de los derechos reales*, t. IV, 2ª ed., Ediar-La Ley, Buenos Aires, 2010, p. 71, n. 1331, d).

(14) SALVAT, Raymundo M., *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 251.

(15) BORDA, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, t. 2, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1992, pto. 820.

(16) SALVAT, Raymundo M., *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 251.

(17) Conf. LAFAILLE, H., *Tratado de los derechos reales*, t. IV, 2ª ed., Ediar-La Ley, Buenos Aires, 2010, p. 71, n. 1331, d).

(18) PAPAÑO, R. - KIPER, C. - DILLON, G. - CAUSSE, J., *Manual de derechos reales*, Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 451.

(19) *Ibidem*.

(20) El artículo se inspira en el art. 2034 del Proyecto de Código Civil de 1998, sin antecedentes normativos en el Código derogado.

(21) KIPER, Claudio M., "El Proyecto de Código y el derecho real de usufructo", LL del 16/04/2013, p. 1 y ss.

(22) *Ibidem*.

(23) Comp. GIL DI PAOLA, Jerónimo A., "El derecho de tiempo compartido en el nuevo Código Civil argentino", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 749, p. 1427 y ss.

(24) KIPER, Claudio M., "El Proyecto de Código y el derecho real de usufructo", LL del 16/04/2013, p. 1 y ss.

(25) *Ibidem*.

(26) C. Civ. Com. y Minas, Mendoza, n. 5, 10/09/2014, "Sucesores de Nicolás Tolentino Castro y Juana Francisca Rodríguez c. García, María Agustina s. Reivindicación", RC J 7225/14.

(27) AREÁN, Beatriz, "El usufructo y la habitación: Su importancia en la realidad argentina", RDP 2004-2-61; con cita de sentencia C. Nac. Civ., sala I, 05/02/1998, LL 1999-B-66, DJ 1999-2-453, JA 1998-II-334, ED 176-557.

(28) Comp. LLOVERAS, N. - MONJO, S. - EPPSTEIN, C., "El usufructo constituido en vida ¿vulnera la legítima? Una intersección a resolver", JA 2010-I-1279.

(29) El sistema anterior, según el art. 3603 del Código Civil, establecía un derecho divisible, en el sentido de que cada heredero podía ejercerlo o no, en tanto la facultad de renunciar y atenerse a la legítima es una atribución personal. Conf. C. Nac. Civ., Sala C, 05/03/2002, "Tulisi, Teresa c. Lisanti, José p/ Sucesión", Sumario 14602.

(30) MARIANI DE VIDAL, M., Tratado de derechos reales, t. 3, 7ª ed., Zavalía, Buenos Aires, 2004, p. 27.

(31) Conf. C. Nac. Civ., Sala C, 18/11/2012, "Franco, Flora c. Lezcano, Filomena Simiona s/ Prescripción adquisitiva", Sumario 22432.

(32) En el régimen derogado se opinaba en contra de la accesión de posesiones en este ámbito. MUSTO, Néstor J., Derechos Reales, t. 2, Astrea, Buenos Aires, 2000, p. 29.

(33) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación. Libro IV. Título XI. "Usufructo".

(34) Concordancias: Cód. Civ. arts. 1896. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. arts. 2818, 2812.

(35) MALIZIA, R. — FOGNINI, A., "Usufructo, uso, habitación y servidumbres", en Rivera (dir.), Proyecto de Código Civil y Comercial, Lexis-Nexis, Buenos Aires, 2012, p. 1000.

(36) Conf. SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 261.

(37) C. Nac. Civ., Sala F, 04/08/2004, "Buchanan, Santiago Ricardo c. Buchanan de Zabala, Alejandra Mercedes s/Rendición de cuentas", RC J 5818/07. El caso en concreto, versó sobre la legitimación de los condóminos a quienes eran debidos cánones locativos para exigir la rendición de cuentas al condómino administrador sobre la percepción y destino de los arriendos.

(38) Conf. C. Nac. Civ., Sala E, 11/03/2008, "Faillace, Alfredo s/ sucesión", Sumario 17863, C. Civ. y Com. Corrientes, Sala 4ª, 09/11/2011, "Álvarez, Laudino s/Sucesorio"; RC J 13645/11. En el caso, se revocó la resolución por la cual se expidió la minuta e hijuela solicitada para la inscripción del usufructo vitalicio a favor del cesionario de derechos hereditarios, por cuanto en la escritura (aparentemente de cesión de derechos hereditarios) no se constituyó ningún usufructo, ni se trató de una cesión con reserva de usufructo.

(39) C. Civ., Com. y Min. San Juan, Sala 2ª, 09/10/2003, "Storni, Heuner Helvecio s. Sucesorio", RC J 3115/04.

(40) C. Nac. Com., Sala E, 23/06/2009, "Vidiri, Carlos M. c. Villano, Pascual s/ Ordinario". Conf., *asimismo*, C. Nac. Com., Sala A, 22/04/2008, "Banco Itaú Buen Ayre S.A. c. Claverie, Silvia s/ Ejecutivo", disponibles en jurisprudencia.pjn.gov.ar.

(41) Concordancias: Cód. Civ. arts. 2460, 2461. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. arts. 1139, 1791 inc. 8), 2813, 2814, 2819 y 3603.

(42) SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 253.

(43) Art. 26 Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; Consulta 27/02/1995, Dirección General de Tributos (DGT).

(44) CSJN, 06/03/2001, "Baca, Laura Mercedes c. Baca, Osvaldo Marcelo", del dictamen del Procurador General al que adhiere el voto mayoritario, Fallos 324:547.

- (45) Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. arts. 2812.
- (46) Conf. SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 261.
- (47) Conf. SCBA, 19/09/1995, "Lachaise de Iriart, María Cristina c. Olive, Antonio Alberto s/ Desalojo", AyS 1995-III-629.
- (48) C. Civ. Doc. y Loc. Tucumán, Sala 2ª, 25/04/2007, "Huerta, Lucía del Valle c. Dip, Jorge s. Desalojo", RC J 468/08.
- (49) Conf. C. Civ. Com., Lab. y Min. General Pico La Pampa, 05/10/2012; "Pascual, Marta Susana c. Montero y Sáez, Anita Estela s. Cobro ordinario de pesos", RC J 2798/13.
- (50) Conf. DOMÍNGUEZ DE PIZZIO, R., Derechos reales de goce o disfrute sobre la cosa ajena, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1979, p. 42; SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 333.
- (51) La ley referida considera al usufructuario como si fuera el propietario a los fines del impuesto a los bienes personales.
- (52) Concordancias: Cód. Civ. arts. 280, 2466. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. arts. 527, 528, 553, 558, 566 a 568, 2821 a 2824, 2829, 3610.
- (53) C. Nac. Civ., Sala H, 23/07/2008, "Rego, Heriberto Normando y otro c. Rego, María Elena s/ Cumplimiento de contrato", Sumario 18280.
- (54) Concordancias: Cód. Civ. arts. 1545, 1888, 2890, 2891. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. arts. 635 a 642, 766, 2826, 3757 y 3758.
- (55) ALTERINI, J. H., "Usufructo", Revista del Notariado 809-475.
- (56) Concordancias: Cód. Civ. arts. 2140, 2489, 2490. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ. art. 2824.
- (57) El término solidaridad ofrece ciertas dudas interpretativas cuyo análisis excede el marco del presente estudio.
- (58) Conf. ARGANARÁS, Manuel J., en SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 255.
- (59) C. Ap. Dolores, Buenos Aires, 01/04/1993, "Santanelli, María c. Arioli, Ana s. Reconocimiento de usufructo y entrega de bienes", RC J 2821/08.
- (60) SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, t. 3, 4ª ed., TEA, Buenos Aires, 1959, p. 281. Comp. PROUDHON, Jean — BAPTISTE, Victor, Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie, t. 1, Dijon: Douillier, 1823, n. 301, p. 375; disponible en gallica.bnf.fr.
- (61) Concordancias: Cód. Civ. arts. 1883; Ley 19.550, art. 218. Relación con la normativa derogada: Cód. Civ.
- (62) CSJN, 07/06/1988, "Herrera, Héctor Alceo c. Herrera Villegas de Marini, Milna A.", Fallos 311:945.
- (63) Conf. VENTURA, Gabriel B., "El régimen registral del automotor", en Tratado de Derecho Federal y Leyes Especiales, PALACIO DE CAEIRO (dir.), LLBA 2013-26.
- (64) DE REINA TARTIÈRE, G., "Usufructos especiales", en de Reina TARTIÈRE (coord.), Derechos reales. Principios, elementos y tendencias, Heliasta, Buenos Aires, 2008, p. 379.
- (65) RICHARD, Efraín, "Extensión del usufructo de cuotas y acciones", en AA. VV., La negociación accionaria, el fideicomiso y la representación de las sociedades, Legis, Buenos Aires, 2011, p. 6.
- (66) NISSEN, Ricardo, Ley de sociedades, t. 3, Ábaco, Buenos Aires, 1994, p. 263.
- (67) C. Nac. Com., Sala F, 02/11/2010, "Macchi, Cecilia c. Macchi, Ángela J. y ots. s/ ordinario", AR/JUR/87751/2010.
- (68) CSJN, 15/10/2013, "Soldati, Santiago T. c. DGI", disponible en csjn.gob.ar.

(69) DE REINA TARTIÈRE, G., "Usufructos especiales", en DE REINA Tartière (coord.), Derechos reales. Principios, elementos y tendencias, Heliasta, Buenos Aires, 2008, p. 391.

(70) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación. Libro IV. Título XI. "Usufructo".

(71) MALIZIA, Roberto, comentario a art. 2827, en KIPER (dir.), Código Civil comentado. Derechos reales, t. II, Rubinzal, Buenos Aires, 2004, p. 664.

(72) Tribunal Supremo, Madrid Sala 1 (Civil), 20/01/2014, Sentencia 839/2013, Recurso de casación núm. 495/2011, ponente Francisco Javier Orduña Moreno, PROV\2014\133608.

(73) En derecho español, tiene cierta vigencia una cláusula testamentaria, denominada Socini, que procura proteger al cónyuge supérstite de los herederos del causante. Puede redactarse: "Lego a mi cónyuge el usufructo universal de la herencia relevada de la obligación de prestar fianza. En nuda propiedad instituyo herederos en partes iguales a mis hijos. Si algún hijo no respetare el usufructo universal quedará reducida su parte a la legítima estricta, y lo que por ello dejare de percibir acrecerá a los demás hijos que lo respetaren. Si ningún hijo respeta el usufructo universal, lego a mi cónyuge en pleno dominio el tercio de libre disposición". Esta cláusula, dada la institución como heredero forzoso al cónyuge supérstite, no ha tenido mayor aplicación en la República.