

EL USUFRUCTO

“el Usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia” (Art. 2129 CCy C)

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

Los caracteres del Usufructo son:

1. Es un derecho real sobre cosa ajena
2. Derecho real de uso y goce
3. No se puede alterar la sustancia
4. Es temporal
5. Es intransmisible por causa de muerte (hereditaria)

Clases de Usufructos:

1. Usufructo PERFECTO: consiste en el uso y goce de una cosa sin alterar su sustancia, aunque pueda deteriorarse por el transcurso del tiempo o el uso de la misma. Transcurrido el tiempo que dura el usufructo, el usufructuario debe devolver la cosa a su propietario en buen estado
2. Usufructo IMPERFECTO o CUASIFRUCTO: se establece sobre cosas que serían inútiles para el usufructuario si no las consumiese, o cambiase de estado.

La cosa sujeta al usufructo puede consumirse, venderse, o disponerse de la forma mas conveniente. El usufructo tiene duración preestablecida, que en el caso de la persona jurídica es de 50 años. De no establecerse un plazo, en el caso de las personas físicas es de por vida.

CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO

El usufructo puede constituirse:

1. **POR CONTRATO GRATUITO U ONEROSO:** es **oneroso** cuando se es objeto directo de una venta, partición, cambio, etc., o cuando el vendedor enajena la propiedad de una cosa y se reserva el goce de ella para sí mismo; es **gratuito** cuando el donante enajena la propiedad de la cosa reservándose su goce, o si cede a una persona el derecho de propiedad y a otra, cede el goce.
2. **POR ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD:** es el caso en el cual el testador lega el goce de una cosa, y reserva la propiedad a sus herederos, o si lega a una persona la propiedad de la cosa y a otro el goce, o cuando da al legatario la propiedad de la cosa.
3. **POR LEY:** es el que se establece sobre los bienes de los hijos menores a favor de sus padres, en los términos dispuestos en el título “De la Patria Potestad”, y en el título “Del Matrimonio”, referidos a bienes sujetos a reserva por el cónyuge binubo (casado en segundas nupcias)
4. **POR PRESCRIPCIÓN:** se adquiere el usufructo por prescripción del goce de la cosa

El usufructo debe poseer capacidad adquisitiva. Debe constar en escritura pública o instrumento privado, el estado del inmueble. El usufructuario debe dar una fianza, que el propietario tendrá derecho a constituir si el uso y goce de la cosa altera el estado de conservación del inmueble.

DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO:

1. Derecho de poseer
2. Derecho de **USAR**, percibir los frutos naturales industriales y civiles
3. Derecho de **GOZAR** de los objetos sobre los que se establece el usufructo
4. Derecho de **HACER MEJORAS** en la cosa objeto y llevarse, al finalizar el usufructo, las mejoras que le sea posible extraer de la cosa, sin detrimento de ésta.

Incluso puede arrendar el usufructo o ceder el ejercicio de su derecho a título oneroso o gratuito, pero no se altera su responsabilidad frente al propietario

1. Conservar: debe usar la cosa como lo haría el dueño de ella y usarla para el destino al cual se encontraba afectada antes del usufructo.
2. Pagar o Contribuir a pagar: está obligado a realizar a su costa las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa. Las reparaciones extraordinarias son a cargo del propietario, salvo cuando se tornen necesarias por la falta de ejecución de las ordinarias o cuando son causadas por culpa del usufructuario.
3. Pagar impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afecten al bien objeto del usufructo.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO

El nudo propietario debe entregar la cosa en el estado en el que se hallare; puede hacer cambios y alterar la cosa siempre que cuente con el consentimiento del usufructuario, es decir, no puede realizar actos que dañen el uso y goce del usufructuario. Además, puede vender, donar, constituir hipotecas o servidumbre que tenga efecto luego de terminado el usufructo sobre la cosa, como así también puede ejecutar todo acto tendiente a la conservación de la cosa

EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

Las causales de EXTINCIÓN del usufructo son:

- Vencimiento del plazo, caducidad
- Cumplimiento de la condición resolutoria
- Extinción de la persona jurídica por cualquier causa o por haber durado ya 50 años desde su constitución.
- Revocación directa, ocurre si el usufructuario dio el usufructo en pago de una deuda inexistente
- Revocación demandada por los acreedores del dueño
- No uso durante 10 años
- Prescripción
- Consolidación (se reúnen en una persona el usufructuario y el propietario), confusión
- Abandono o renuncia
- Por el uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobado judicialmente.
- Pérdida o destrucción total de la cosa
- Muerte, en el caso que fallece el usufructuario

EL USO Y HABITACIÓN

USO

“Artículo 2154. Concepto

El uso es el derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos por el C.C. y C. , sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce, se entiende que se constituye un usufructo.

El derecho real de uso sólo puede constituirse a favor de persona humana.

Es extendible a la familia: cualquiera sea el número de integrantes, e incluye a personas a cargo.

Se aplican al uso las normas establecidas para el Usufructo, a excepción de las disposiciones especiales establecidas por el C.C. y C al respecto.

El usuario no puede constituir derechos reales sobre la cosa.

La persona que tenga el uso de los frutos que produce una cosa, por título gratuito, no puede dar a otro, por cesión o locación, el derecho a percibirlos.

El uso de los frutos no podrá ser embargado por los acreedores del usuario si esos frutos poseen calidad de alimentos.

USO Y HABITACIÓN

La constitución y la extinción del uso y habitación se rigen por los principios del usufructo.

