

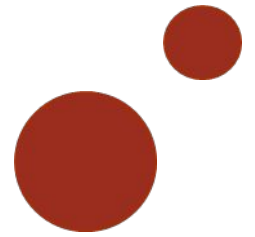
MASTER CLASS. LOS DERECHOS REALES LIMITADOS

Derecho de la Propiedad



En unos momentos empezamos...

EL USUFRUCTO



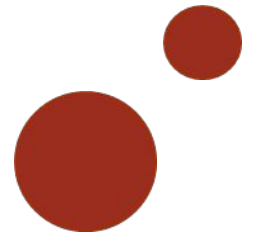
Concepto

Art. 467 CC, *“el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”*

Además es de duración limitada y que por tanto una vez se extingue, las facultades del usufructuario se reintegran al propietario.



EL USUFRUCTO



Concepto

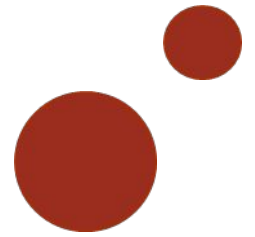
Es un derecho real, pues se reúnen en él los caracteres de inmediatividad y absolutividad.

El usufructuario tiene un poder directo sobre la cosa y puede ejercer las facultades que le correspondan sin necesidad de la intervención de un tercero.

El usufructo, por su parte, tiene eficacia erga omnes (frente a todos) y grava la propiedad independiente de quien sea el propietario



EL USUFRUCTO



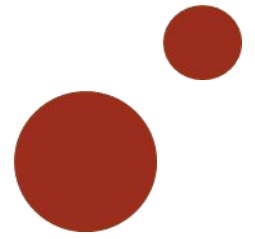
Concepto

El usufructo NO se presume y es de interpretación restrictiva.

Es un derecho de goce, diferenciando de las servidumbres por la amplitud del goce (arts. 471 y 480 CC), su carácter esencialmente temporal y el recaer tanto sobre muebles como inmuebles.



EL USUFRUCTO

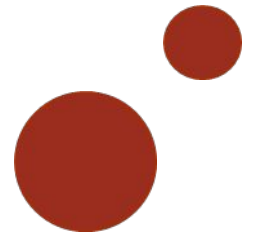


Características:

- Es un derecho subjetivo
- Es un derecho real limitativo del dominio
- Es un derecho de carácter temporal
- Es un derecho transmisible a diferencia del uso y habitación
- Es un derecho de goce y disfrute.



EL USUFRUCTO

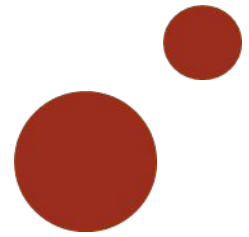


Constitución (art. 468 Cc)

- Por la ley
- Por la voluntad de los particulares manifestada:
 - en actos entre vivos o
 - en última voluntad,
- Por prescripción



EL USUFRUCTO

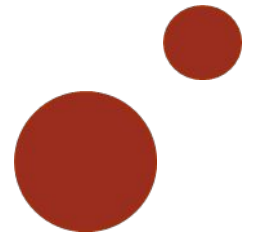


Clases

- A. Por razón de las personas y forma del disfrute: simple o múltiple (simultáneo o sucesivo)
- B. Por las cosas objeto de su contenido:
 - propio o normal: recae sobre cosas no consumibles e implica la obligación de conservar la cosa.
 - impropio o anormal (cuasi usufructo): cuando recae en cosas consumibles pe: dinero.
- C.- Por razón de la relación misma: normal o regular (obligación de conservar la cosa) y de disposición.



EL USUFRUCTO



Clases

D. Por su origen o modo de constitución: legal (usufructo del cónyuge viudo); voluntario; mixtos (ganados por la prescripción).

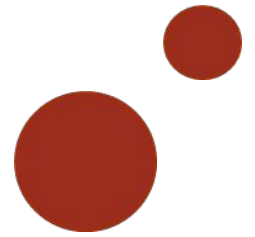
E. Por su constitución: puros (no sometidos a condición o plazo) o condicionales y a plazo.

F. Por su duración: vitalicios o a plazo cierto.

G. Por su régimen jurídico: especiales (originados por título jurídico, por tanto son voluntarios) o comunes (carecen de título constitutivo).



EL USUFRUCTO



Elementos Constitutivos

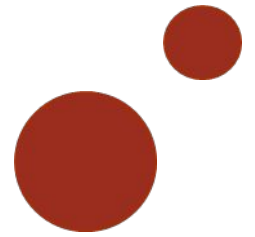
- Elementos personales: los sujetos son:
 - El usufructuario (titular del derecho real) y
 - El nudo propietario (dueño de la cosa sobre la cual se constituye el derecho del usufructo).

Pudiendo ostentar este derecho tanto personas jurídicas como física siempre.

A su vez este derecho subjetivo puede sólo recaer en una persona o en varias y en éste último supuesto el ejercicio de dicho derecho puede ser simultáneo o sucesivo.



EL USUFRUCTO

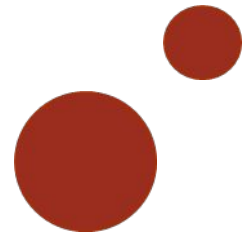


Elementos Constitutivos

- Elementos reales: Objeto del derecho:
 - Cosas (muebles e inmuebles)
 - Derechos
 - E incluso en universalidades (todo un patrimonio)



EL USUFRUCTO



Contenido del Derecho (art. 470Cc)

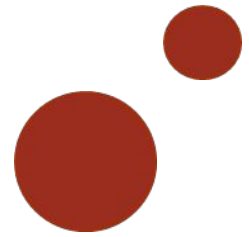
“los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en las dos secciones siguientes”.

Habrá que distinguir 2 grandes grupos de facultades del usufructuario:

- La del disfrute: que incluye la de obtener frutos, poseerlo, usarlo, mejorarlo y aprovecharlo por un tercero.
- Las de disposición: la posibilidad de gravarlo y enajenarlo.



EL USUFRUCTO



Derechos:

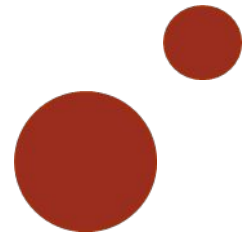
Del Usufructuario

- Facultades de aprovechamiento:
 - Derecho a disfrutar de la cosa (art.472 C.c.)
 - Derecho a la accesiones
 - Derecho a mejorar la cosa
 - Derecho a las servidumbres y demás beneficios.

- Facultades de disposición
 - Derecho del usufructuario a enajenar o arrendar su derecho a un tercero (480 C.c.)



EL USUFRUCTO



Obligaciones:

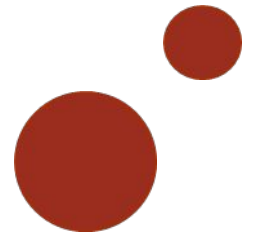
Del Usufructuario

- Obligaciones del usufructuario previas:
 - Art. 491 C.c: a hacer inventario y prestar fianza. Pueden ser objeto de dispensa.

- Obligaciones simultáneas al usufructo:
 - Art497 C.c: a cuidar del objeto del usufructo con la misma diligencia que un buen padre de familia. De tal manera que será responsable del deterioro de la cosa efectuado por el tercero que le sustituya (art. 498).



EL USUFRUCTO



Obligaciones:

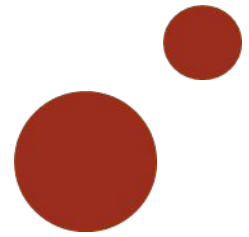
Del Usufructuario

- Obligaciones simultáneas al usufructo:
 - Reparaciones: ordinarias (art. 500 C.c) mientras que las extraordinarias son a cargo y cuenta del nudo propietario.

 - Contribuciones y cargas: el pago de las cargas y contribuciones anuales y los gravámenes de los frutos, los paga el usufructuario (art. 504C.c). Las contribuciones sobre el capital, las paga el propietario (art.504 C.c.)



EL USUFRUCTO



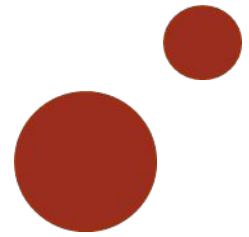
Obligaciones:

Del Usufructuario

- Obligaciones simultáneas al usufructo:
 - Obligaciones por razón de custodia: a de poner en conocimiento del nudo propietario de cualquier incidente o acción que lesiones el derecho de propiedad. De no hacerlo cargará con la culpa(daños y perjuicios). Art.511C.c
 - Gastos de pleito: el usufructuario pagará los gasto, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo (art. 512 C.c)



EL USUFRUCTO



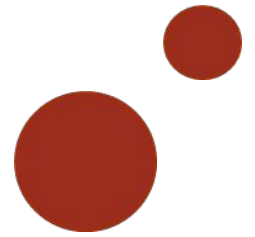
Derechos

□ Del Nudo Propietario

- a inspeccionar la actuación del usufructuario
- a imponer servidumbres sobre la finca (no es necesario el consentimiento del usufructuario)
- hipotecar su propiedad
- a realizar actos de conservación de la cosa
- a realizar obras de mejora y nuevas plantaciones siempre que no se perjudique el derecho del usufructuario.



EL USUFRUCTO



Obligaciones

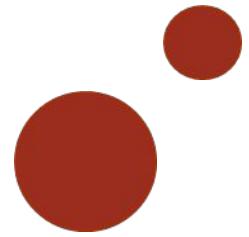
- Del Nudo Propietario
 - entregar la cosa cuando se constituye el usufructo
 - no hacer nada que no perjudique al usufructo

 - respetar la sustancia y la forma de la cosa

 - realizar las obras extraordinarias



EL USUFRUCTO



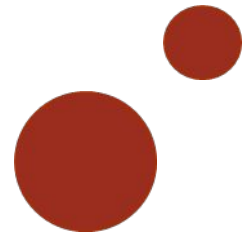
Extinción

Causas: art. 513 C.c.

- Por muerte del usufructuario
- Expiración del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria
- Consolidación: Reunión del usufructo y nuda propiedad en una sola persona
- Renuncia al usufructo
- Pérdida de la cosa
- Resolución del derecho constituyente (si el propietario deja de tener justo título también lo dejará de tener el usufructuario)
- Por prescripción: 6 años BM y 30 años BI



EL USUFRUCTO



Extinción

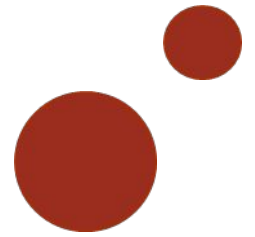
- Muerte del usufructuario: No cabe la transmisión mortis causa del usufructo, (a no ser que tal posibilidad venga establecida en el título constitutivo.)

Si varios usufructuarios:

- Al mismo tiempo: muerte del último.
- Si sucesivamente: si viven todas no hay limitación; pero si no viven todas, el llamamiento se limita a 2 respecto de la no nacida, para evitar la vinculación de la propiedad.



EL USUFRUCTO



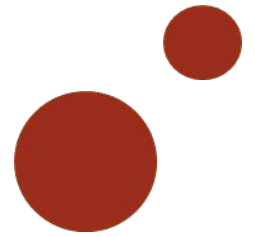
Extinción

- Vencimiento del Plazo o condición resolutoria
Vencido el plazo fijado

El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona” (art. 516 CC).



EL USUFRUCTO



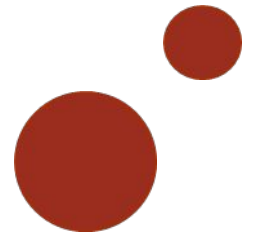
Extinción

□ Consolidación

Se puede producir porque el usufructuario adquiera la nuda propiedad o el propietario el usufructo.



EL USUFRUCTO



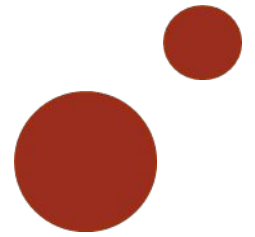
Extinción

□ Renuncia

Código Civil prevé la renuncia en fraude de acreedores, que es rescindible, mientras que la Ley Hipotecaria indica que la renuncia del usufructuario que ha hipotecado su derecho de usufructo, subsistirá hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido al no mediar renuncia.



EL USUFRUCTO



Extinción

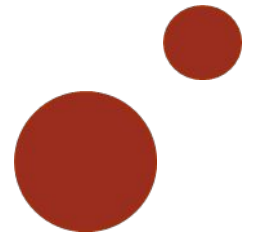
□ Pérdida de la Cosa

La pérdida ha de ser total, porque caso de ser parcial continuará el usufructo en la parte restante.

La pérdida puede ser física o jurídica, y puede deberse a un caso fortuito, culpa o dolo del nudo propietario, del usufructuario o de un tercero.



EL USUFRUCTO



Extinción

□ Resolución del D^o

□ Prescripción:

Se extingue por el no uso durante 6 años si recae sobre muebles, y 30 años sobre inmuebles, sin perjuicio de que pueda extinguirse en lapsos más breves de tiempo por la prescripción adquisitiva a favor de un tercero.



Muchas gracias a
todos
por su atención

