

**¿RESULTA FACTIBLE QUE EL USUFRUCTUARIO REVOQUE EL USUFRUCTO FRENTE A LA MORA DEL USUFRUCTUARIO EN EL PAGO DE IMPUESTOS Y EXPENSAS?**

**Autor:** Adriana Sylvina Morón\*

**Resumen:**

*Ante todo deviene necesario precisar que desde un enfoque epistemológico, esta ponencia supone asignarle valor a la importancia de ofrecer evidencia empírica para complementar el análisis doctrinal, pues solamente se podrá aprehender las consecuencias de la omisión legislativa que ostenta el Código Civil y Comercial (en adelante CCyC) en lo que a las causales de extinción del usufructo respecta, si se lo relaciona con la práctica.*

**1. Obligaciones del usufructuario en lo que a impuestos, tasas, contribuciones y expensas concierne**

Liminarmente, cabe señalar que el usufructuario se encuentra obligado al pago de impuestos, tasas, contribuciones y expensas que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo por imperio de lo normado en el art. 2148 del CCyC. Si bien esta norma tiene como fuente el art. 2051 del Proyecto de 1998<sup>1</sup>, lo cierto es que la redacción nueva incluye las expensas, lo cual resulta atinado y congruente con lo establecido por el art. 2050 del mismo cuerpo legal que enumera los obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal, a saber, el propietario y los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título.

A su vez, en el Código Velezano pesaba sobre el usufructuario el deber de satisfacer “*los impuestos públicos, considerados como gravámenes a los frutos, o como una deuda del goce de la cosa, y también las contribuciones directas impuestas sobre los bienes del usufructo*” (art. 2894).

Al respecto afirmaba calificada doctrina autoral que el sentido de este precepto no era establecer norma alguna del régimen impositivo referente a los bienes dados en usufructo, ni en modo alguno determinar quién era el responsable fiscal (aspecto reservado a las normas de derecho público pertinentes), sino sólo regular las relaciones del usufructuario con el nudo propietario en orden a la liquidación de los impuestos y contribuciones mencionadas en él, como una cuestión de derecho privado. Se precisaba que a cargo exclusivo del usufructuario están los impuestos –en sentido lato, comprensivos de tasas y similares– ordinarios normales que gravan la cosa, v.gr. contribución territorial o de mejoras, tasas municipales de alumbrado, barrido y limpieza, o las de obras sanitarias, etcétera; y todos los que gravaban los frutos, ya

---

\* Profesora Adjunta, Universidad Abierta Interamericana (UAI, CABA), Integrante del Seminario Permanente sobre Investigación del Derecho de la Persona Humana, Familia y Sucesiones del Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales “A.L.Gioja”, Especialista en derecho de daños (UBA).

<sup>1</sup> El art. 2051 del Proyecto de 1998 no hacía referencia a las expensas.

fueran ordinarios o extraordinarios<sup>2</sup>. Contrariamente a lo que sucede con el Código Unificado, en el código derogado no se incluían las expensas, lo cual era lógico pues Vélez Sarsfield no era partidario del derecho real de propiedad horizontal. En efecto, el art. 2617 disponía que el propietario de edificios no podía dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad.

La obligación de contribuir a los gastos o expensas comunes que pesaba sobre los propietarios estaba contemplada en los art. 5 y 8<sup>3</sup> de la ley 13.512 recién dictada en 1948, la cual ha sido derogada por el art. 3 de la ley 26.994. En caso de que los titulares dominiales convinieran con terceros que éstos debían afrontar su pago, tal pacto no le era oponible al consorcio, situación que ha variado actualmente al haberse ampliado aquellos obligados al pago (art. 2050 del CCyC).

A pesar de que el Código Civil había omitido mencionar las expensas, la jurisprudencia entendía que debían considerarse incluidas en las previsiones del art. 2894 las tasas, tales como las municipales y de obras sanitarias, y las expensas que debían pagarse al consorcio, porque se trataba de deudas inherentes a los bienes en usufructo (CNCiv., Sala C, 27/11/80, ED 92-640).

Siguiendo la perspectiva trazada, la jurisprudencia ha sostenido que “... *si el art. 2.894 del Cód. Civil que pone a cargo del usufructuario la obligación de satisfacer los impuestos públicos considerados como gravámenes a los frutos o como una deuda del goce de la cosa, de igual modo quedan incluidas las tasas, tales como las municipales o de obras sanitarias, y las expensas que deban pagarse al consorcio por tratarse ésta de una deuda inherente a los bienes del usufructo. Asimismo el artículo 2.893 del mismo cuerpo legal responsabiliza al usufructuario por los daños que pudieran resultar de al propietario por su negligencia*” (CNCiv, Sala G, 17/3/82, ED 99-536).

Nos recuerda Cossari en lo que a la legitimación pasiva del usufructuario concernía, la jurisprudencia distaba de ser pacífica y así, por ejemplo, la sala K resolvió que las expensas comunes estaban sólo a cargo del nudo propietario y no del usufructuario<sup>4</sup>. De lo expuesto no es forzoso colegir el gran acierto del nuevo código en establecer como obligación expresa del usufructuario la de pagar impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo y así evitar pronunciamientos contradictorios.

### **1.a ¿El usufructuario debe pagar también los impuestos y expensas extraordinarias?**

Según el art. 2895 del Código Civil el usufructuario estaba obligado a contribuir con el nudo propietario al pago de las cargas que durante el usufructo hubiesen sido impuestas a la propiedad.

---

<sup>2</sup> MARIANI DE VIDAL; en BUERES, director, HIGHTON, coordinadora, *Código Civil y Normas Complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Tº 5 –Derechos Reales–, pág. 1003, Hammurabi, Bs. As., 1997.

<sup>3</sup> Art. 5º- “Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento...”; Art. 8- “Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro...”.

<sup>4</sup> CNCiv., sala K, 16/09/2003 “Consortio Deán Funes 428 c. Muñoz, María T.” en JA, 2004-I-637, citado por COSSARI, Nelson G. A., *La revocación del usufructo por falta de pago de las expensas en la propiedad horizontal*, DJ 2005-1, 1015, Cita Online: AR/DOC/726/2005.

Explica Kiper que el art. 2894 del Código derogado aludía a las cargas ordinarias en el art. 2894, mientras que el art. 2895 parecía que se refería a las que eran de carácter extraordinario, verbigracia, el pago de la red cloacal o de gas, el asfalto de la calle, etc.<sup>5</sup>

Ahora bien, el flamante art. 2148 que impone el deber del usufructuario de pagar impuestos y expensas replica, aunque en una redacción mejorada, el art. 2894 del Código Civil. Empero, la nueva normativa nada dice acerca de las contribuciones o expensas extraordinarias, razón por la cual estimamos que no puede hacerse extensiva la obligación de pagar estos gastos al usufructuario. Es que donde la ley no distingue no le es dado al intérprete distinguir. Tampoco debe contribuir con el nudo propietario al pago de los gastos de cerramiento forzado de la propiedad y al deslinde de ella y a la apertura de las calles y otros gastos semejantes, como prescribía con gran casuismo el art. 2896 del Código Velezano.

## **1.b ¿Es factible declarar extinguido el usufructo si el usufructuario incumple la obligación de pagar impuestos y expensas que afectan a los bienes objeto del usufructo?**

### **1.b.1. Resolución por incumplimiento: Aplicación del pacto comisorio.**

En los autos “*Masor, Horacio M. c/ Tamburelli, Seba s/ rescisión de contrato*”<sup>6</sup>, que tramitaron por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 35 se planteó este interrogante. El accionante había adquirido mediante subasta judicial un inmueble gravado con el derecho real de usufructo. Inmediatamente después del remate la usufructuaria dejó de abonar los impuestos y expensas de la unidad funcional señalada. A raíz de tal incumplimiento, el actor promovió juicio contra ésta última y pretendió la utilización analógica de la figura contemplada en el art. 1204 del Código Velezano, denominada pacto comisorio tácito.

Recuérdese que Alterini postulaba que si existía incumplimiento de obligaciones que nacían de la ley o de la convención, era factible la resolución por incumplimiento que llevaba a la extinción del derecho de usufructo; “*extinción viable sin dificultades. No pensemos que como es un derecho real hay dificultades para extinguirlo. No, el contrato de usufructo se extingue por el incumplimiento y en su caída arrastra al derecho real. .... al resolverse el contrato, queda resuelto el derecho real transmitido, y por medios operativos y ágiles*”. Añadió el distinguido jurista que el pacto comisorio lleva al mismo resultado frente al incumplimiento: resolución del contrato y revocación del usufructo transmitido<sup>7</sup>. La tesis de Alterini que resulta de una lógica impecable se sustentaba en el art. 4609 del Esboço de Freitas quien previó solamente para el usufructuario a título oneroso que no abonaba en todo o en parte el precio del usufructo, la aplicabilidad de las disposiciones análogas sobre el comprador que no pagaba el precio de venta.

Empero, he aquí que esta solución no fue receptada por Vélez Sarsfield y además aludía a la falta de cumplimiento, total o parcial, de la contraprestación, vale decir, no se refería a las cargas impositivas.

---

<sup>5</sup> CSJN, *Fallos*, 214:321, citado por PAPAÑO, Ricardo J.-KIPER, Claudio M., DILLON, Gregorio A.-CAUSSE, Jorge R., *Derecho Civil, Derechos Reales*, Tomo 1, Astrea, Buenos Aires, 2004, pág. 228.

<sup>6</sup> Expte. 107.596/2001.

<sup>7</sup> ALTERINI, Jorge H., *Usufructo*, Publicado en: Revista del Notariado 809, 475; Cita Online: AR/DOC/359/2012.

En los autos aludidos *ut-supra* el planteo relativo al pacto comisorio fue rechazado por el juez de grado, con sustento en que dicho pacto se cimentaba en el incumplimiento de la prestación que se hallaba en cabeza del deudor y por ende, resultaba inaplicable dentro de un régimen jurídico que, como el de los derechos reales, no reconocía esta relación interpersonal y se fundaba en el vínculo de señorío con la cosa.

Sobre el punto, resulta ilustrativa la postura de Cossari relativa al usufructo gratuito, en el que asevera no cabe recurrir al pacto comisorio. Aduce que la jurisprudencia ha resuelto que el pago de impuestos, tasas o expensas del inmueble no opera como condicionante de la calidad de oneroso del usufructo, *“por lo que debe diseñarse cuidadosamente la cláusula que permita revocar el usufructo en los casos de gratuidad en su constitución, dado que aquella circunstancia no lo torna oneroso”*. Añade el autor que *“un acreedor previsor y un notario diligente propondrán incluir como cargo expreso entre las obligaciones del usufructuario la del pago de las expensas, y así posibilitar la resolución del mismo ante la falta de cumplimiento de esta obligación”*. Es que el incumplimiento del cargo permitía la resolución del derecho (arts. 1850 y 3774 del Cód. Civil) subsumiéndose dentro de la revocación directa del acto constitutivo (art. 2918)<sup>8</sup>.

Pero con respecto al usufructo oneroso afirma Cossari, adhiriendo a la postura de Alterini, que el nudo propietario podría haber optado por demandar el cumplimiento de las expensas a cargo del usufructuario o en el caso de que hubiese existido pacto comisorio expreso pactado para tal omisión, o haber recurrido al art. 1204 del Cód. Civil, para resolver el contrato de usufructo. *“Entendemos que no pagando las expensas puestas a su cargo el usufructuario, deteriora el valor de la cosa y puede demandarse entonces la resolución del contrato lo que acarreará la extinción del derecho real”*<sup>9</sup>.

### **1.b.2. ¿Las causales de extinción del usufructo son taxativas?**

Por otra parte, se destacó en el fallo citado el principio del *numerus clausus* que gobernaba el sistema del derecho real, en virtud del cual todo derecho real debía ser creado por una norma y, fuera de ello, todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificase los que la ley reconoce, valdría sólo como constitución de derecho personal, si como tal pudiese valer (conf. art. 2.502 Cód. Civil).

De modo que si la creación de un derecho real se encontraba limitada a la fuente normativa, mediando una sencilla analogía, así también su ejercicio y su extinción debían encontrar similar coto, limitándose a los casos permitidos por la ley.

Obsérvese que en la nota al antiguo 2505 del Cód. Civil Vélez Sarsfield expresó, siguiendo a Maynz, que no establecía reglas generales sobre las pérdidas de los derechos reales, dado que era mejor *“que al tratar de cada uno de los derechos, se disponga sobre el modo de adquirirlos y el modo por el que se pierden”*. Por ende, no reguló causas generales de extinción. Afirma Cossari *“que la discordancia entre el Código y la última frase del art. 2918 (que alude a las causas generales de extinción de los derechos reales) se explica, al decir de Gatti, por haber tomado el codificador la*

---

<sup>8</sup> COSSARI, Nelson G. A., *La revocación del usufructo por falta de pago de las expensas en la propiedad horizontal*, DJ 2005-1, 1015, Cita Online: AR/DOC/726/2005.

<sup>9</sup> COSSARI, Nelson G. A., *La revocación del usufructo por falta de pago de las expensas en la propiedad horizontal*, DJ 2005-1, 1015, Cita Online: AR/DOC/726/2005.

referencia del “Esboço” de Freitas quien sí regula causas generales de extinción. Sin embargo, apunta el ilustre jurista, los modos de extinción del dominio son susceptibles de extenderse a todos los derechos reales o a muchos de ellos”<sup>10</sup>.

Sobre el particular la jurisprudencia ha sostenido que “...la nómina de las causales de extinción del derecho real de usufructo es taxativa (conf. Salas- Trigo Represas, “Código Civil Anotado”, t. II, p.780, n° 1 y su cita), por lo cual los jueces no están habilitados a “crear” una causal que no esté contemplada en la ley. En este sentido se ha sostenido que “no se configura ninguno de los supuestos que habiliten el levantamiento del usufructo, en tanto entre ellos no se consigna la falta de pago de las expensas (CNCiv., Sala H, septiembre 5/2002, “Consortio de Propietarios Hipólito Irigoyen 4283 c. Shieller de Tendero, Elly Amanda s/revocación de acto jurídico), Incidente expte. n° 58.7171/1996, R. 351.350)”<sup>11</sup>.

La extinción del usufructo estaba regulada con gran casuismo en el Capítulo VI del Título X del Código Civil.

Según Lafaille existían causas de extinción del usufructo que lo eran también de todos los derechos reales sobre cosas, y causas de extinción del usufructo que le eran específicas. Entre las primeras se encontraban la renuncia (arts. 2882, 2918 y cc.), la resolución de los derechos del constituyente (art. 2918), la expiración del plazo de vigencia (arts. 2921 a 2923), su no ejercicio (arts. 2924 y 2925), la consolidación en la misma persona del carácter de usufructuario y del de nudo propietario (arts. 2928 a 2930), la pérdida total o parcial de la cosa sobre la que se ejercía (arts. 2934 a 2941), y la usucapción (art. 2942).

A su turno, las causas de extinción propias y específicas del usufructo eran la revocación por el constituyente (arts. 2918 y 2919), la muerte del usufructuario (art. 2920) y la enajenación (arts. 2931 a 2933).

Por los argumentos esgrimidos *ut-supra*, era insoslayable que el incumplimiento de las cargas impositivas no constituía una causa eficiente para extinguir el derecho real. Es dable destacar que el postulante en el caso bajo examen, que revestía la calidad de nudo propietario y acreedor de la usufructuaria, estaba facultado para solicitar el embargo del usufructo en los términos del art. 2908 del Código Civil. Empero, sabido era que el usufructo no era cesible, lo que se transmitía era el mero ejercicio del derecho, motivo por el cual le resultaba vedado solicitar la subasta del usufructo. Tampoco podía requerir que se le adjudicara en pago de lo que se le debía<sup>12</sup>. Hasta aquí se avizoraba el rechazo de la demanda incoada.

No obstante ello, el magistrado consideró que no podía amparar la ilegítima, abusiva, injusta conducta contraria a derecho de la usufructuaria. Es que ésta última incumplía las obligaciones a su cargo mientras percibía el canon por la locación a un tercero del inmueble que era objeto del litigio, traducándose la circunstancia apuntada en un enriquecimiento indebido. Consecuentemente, hizo lugar a la demanda, con costas a la vencida y declaró extinto el usufructo vitalicio y gratuito que Seba Tamburelli gozaba sobre la mentada unidad funcional.

---

<sup>10</sup> GATTI, Edmundo, *Teoría General de los Derechos Reales*, p. 261, Buenos Aires, Ed. Abeledo Perrot, 1975, citado por COSSARI, Nelson G. A., *La revocación del usufructo por falta de pago de las expensas en la propiedad horizontal*, DJ 2005-1, 1015, Cita Online: AR/DOC/726/2005.

<sup>11</sup> CNCiv., Sala C, “Consortio de Coprop. Muñiz 283 c. Brucco”, María E., 16/12/2004, La Ley 2005-B, 253; DJ 2005-1, 1014, Cita online: AR/JUR/4331/2004.

<sup>12</sup> MARIANI DE VIDAL, en BUERES y HIGHTON, ob. cit. , T° 5 –Derechos Reales-, pág. 1.018.

Compartimos la solución arribada fundada en la enseñanza de Aristóteles quien sostenía que las leyes son formales, abstractas, esquemáticas, exigiendo su justa aplicación una cierta adaptación —la equidad— que puede llegar, en los casos no previstos propiamente por el legislador, incluso a sugerir normas nuevas<sup>13</sup>.

Lo que interesa subrayar es que nos inscribimos en la postura de Lorenzetti para quien el Derecho es un instrumento para resolver problemas. Por consiguiente, *“describe los conflictos y los modos de resolverlos. Ello implica concebir al Derecho como un discurso jurídico que es parte de la razón práctica”*.

Sin embargo, el tribunal colegiado expresó que la falta de pago por parte del usufructuario de los impuestos, contribuciones y expensas comunes que gravaban el inmueble sujeto a usufructo gratuito y vitalicio, no tornaba procedente la extinción de dicho derecho real, en tanto no configuraba una de las causales taxativas de extinción del usufructo previstas en los arts. 2934 y 2937 del Cód. Civil. Estimó improcedente la aplicación del instituto de la “resolución” si el usufructo tenía carácter no oneroso y la pretensión resolutoria se fundaba en el incumplimiento de obligaciones fiscales y de la propiedad horizontal, puesto que no se trataba del incumplimiento de la contraprestación a la cual estaba sujeto el usufructo.

A su vez, en otro fallo el consorcio acreedor de expensas demandó la revocación del usufructo gratuito constituido sobre una unidad en propiedad horizontal contra los nudos propietarios y la usufructuaria. La pretensión tenía como norte que se elevara el valor de venta del inmueble para que se hiciera efectiva, sobre el precio del remate, la condena al pago de las expensas comunes adeudadas dictada contra los dueños de la unidad. La demanda fue desestimada puesto que los daños alegados —falta de pago de las expensas— no derivaban del acto de constitución del usufructo realizado antes de la producción del perjuicio, lo cual impedía suponer que el derecho real se había constituido en fraude de los acreedores<sup>14</sup>.

Adviértase que cuando el art. 2918 del Código derogado aludía a “la revocación del acto demandado por los acreedores del dueño del fundo”, según la doctrina y jurisprudencia mayoritaria se refería solamente al supuesto en que los acreedores podían demandar la inoponibilidad del acto jurídico celebrado en su fraude (acción pauliana prevista en los arts. 961 a 972 del Código Civil).

Es manifiesto que cuando el usufructuario incurre en mora en el pago de los impuestos o expensas, la subasta que se ordene en el juicio ejecutivo a menudo fracasa por falta de postores. En el expediente caratulado “Cons. de Prop. Pavón 1369 c/ Cibeira, Clara Nieves y otros s/ ejecución de expensas”<sup>15</sup>, se presumió con elevado grado de certeza que la frustración de la subasta había obedecido al usufructo gratuito y vitalicio que gravaba al inmueble, *“circunstancia que ahuyenta a los eventuales interesados en adquirir el bien”*. Allí también se resolvió ordenar una nueva subasta del inmueble en cuestión con una base reducida y se dispuso que en caso de que fracasara la venta por falta de postores, se realizara una nueva subasta sin base en el día hábil inmediato posterior.

---

<sup>13</sup> DEL VECCHIO, Giorgio, *Filosofía del Derecho*, 8va. Ed. española corregida y aumentada, Barcelona, 1964, p. 15.

<sup>14</sup> CNCiv., Sala C, “Consortio de Coprop. Muñiz 283 c. Brucco”, María E., 16/12/2004, La Ley 2005-B, 253; DJ 2005-1, 1014, Cita online: AR/JUR/4331/2004.

<sup>15</sup> Expte. Nro. 104.680/2010 en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 35.

Siguiendo la perspectiva trazada, Kiper afirma que “si se trata de un usufructuario joven, es probable que poco se ofrezca por ese inmueble, que no alcance el dinero para cubrir la deuda, y que se lo siga usufructuando sin que nadie pague las expensas”<sup>16</sup>.

Es que el usufructo provoca la retracción de los oferentes, lo cual trae aparejado el fracaso de la subasta, perjudicando al consorcio y al nudo propietario, quien verá disminuido el precio de la venta ya que el comprador en subasta deberá respetar el derecho de usufructo, tal como sucede en el caso narrado.

## **2. Solución brindada a la luz del nuevo Código Unificado ante la falta de pago del usufructuario**

Liminarmente cabe señalar que el Código Civil y Comercial define al usufructo como el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente (facultad no prevista en el código derogado) de un bien ajeno, sin alterar su sustancia (art. 2129, párr. 1º). 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 (art. 2129, párr. 2º).

Cuadra poner de relieve que este derecho real había sido regulado en 140 artículos en el Código Velezano (arts. 2807 a 2947), mientras que en el Código Unificado ha quedado receptado en tan solo 24 artículos (arts. 2129 a 2153).

El art. 2152 contempla los medios especiales de extinción del usufructo:

- a) la muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio;
- b) la extinción de la persona jurídica usufructuaria. Si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta años desde la constitución del usufructo;
- c) el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. El desuso involuntario no impide la extinción, ni autoriza a extender la duración del usufructo;
- d) el uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente.

No se contempla en el nuevo código como causal de extinción la revocación del usufructo por parte del nudo propietario cuando hay mora en el usufructuario en el pago de los impuestos. Ello es así a pesar de que esté expresamente obligado a su pago en virtud de lo establecido por el actual art. 2050.

Una alternativa que ofrece el CCyC que estaba vedada en el Código Velezano es que el acreedor del usufructuario ejecute el derecho de usufructo. En este caso el adquirente del usufructo debe dar garantía suficiente al nudo propietario de la conservación y restitución de los bienes (art. 2144). Esta norma tiene como fuente el art. 2047 del Proyecto de 1998. También en el supuesto de transmisión del derecho de usufructo debe dar una garantía en forma obligatoria (art. 2142).

Otra posibilidad según Kiper, es recurrir a la resolución del contrato por incumplimiento (art. 1083)<sup>17</sup>. Argumenta que el usufructuario tiene la obligación de conservar la cosa sin alterar su sustancia “y esta obligación implicaba no sólo el abstenerse de realizar actos que deterioren en forma ilegítima la cosa, sino también el deber de realizar actos

---

<sup>16</sup> KIPER, Claudio M., *El proyecto de Código Civil y Comercial de 2012 y el derecho real de propiedad horizontal*, Artículo publicado online “Pensar en derecho”.

<sup>17</sup> KIPER, Claudio M., *El Proyecto de Código y el derecho real de usufructo*, La Ley 16/04/2013,1- La Ley 2013-B, 1101, Cita Online: AR/DOC/1211/2013.

*positivos de conservación. De la obligación de conservar la cosa derivaba, entre otras, la de realizar reparaciones. Si nos hacía, no estaba cumpliendo con su obligación de conservarla en buen estado. Entonces, si las expensas son gastos de conservación, mejoras necesarias que apuntan a mantener en buen estado las partes comunes del edificio y si el usufructuario está obligado a sufragar a su costa las reparaciones necesarias para conservar la cosa, debía pagar las expensas, máxime que él usaba y gozaba de la cosa”<sup>18</sup>.*

Estimamos que difícilmente prospere esta posibilidad atento a las críticas vertidas tanto por la doctrina como por la jurisprudencia ya analizadas ut-supra en el punto 1.b.1.

### **3. Conclusiones**

Sobre la base de los argumentos expuestos, proponemos de *lege ferenda* se adecúe la normativa a fin de que resulte expresa y claramente contemplado el derecho del usufructuario a revocar el usufructo frente al incumplimiento del usufructuario en lo que a las cargas impositivas y expensas concierne. Esta incorporación permite sancionar la conducta abusiva del usufructuario moroso y evitar pronunciamientos disímiles.

A pesar de que actualmente es factible ejecutar el derecho de usufructo, ello no debe obstaculizar el derecho del nudo propietario de exigir su revocación. Más allá de que está obligado a otorgar una garantía, el nuevo adquirente podría incurrir en mora también, conстриñendo a aquél a promover un nuevo juicio para subastar nuevamente el derecho de usufructo. Lamentamos que en el Código Unificado se haya omitido legislar acerca de esta causal de extinción.

---

<sup>18</sup> KIPER, Claudio M., *El proyecto de Código Civil y Comercial de 2012 y el derecho real de propiedad horizontal*, Artículo publicado online “Pensar en derecho”.