

## LÍMITES DE LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO

**Autor:** Ignacio Ezequiel Alterini<sup>1</sup>

### CONCLUSIONES

1. En el título del usufructo no se puede prohibir que el usufructuario transfiera el derecho por estar comprometido el orden público.
2. La garantía que el pretendido adquirente debe otorgar al nudo propietario antes de la transmisión del derecho, no es dispensable por el usufructuario, pero sí por el nudo propietario.
3. Si el adquirente del usufructo muere o se extingue la persona jurídica con anterioridad al límite temporal del usufructo originariamente constituido, el derecho real también se extingue y debe restituirse al nudo propietario el bien objeto del usufructo.

### FUNDAMENTOS

**1.** La transmisión de los derechos reales atañe a la “estructura” de estos derechos y por tanto su regulación “es establecida sólo por la ley” (art. 1884, Código Civil y Comercial), y la regla es que “todos los derechos reales son transmisibles, excepto disposición legal en contrario” (art. 1906, Código Civil y Comercial).

La referencia a que solamente la ley puede disponer la intransmisibilidad del derecho real, evidencia que las normas atinentes a las transmisiones de derechos reales son de carácter estatutario por estar impregnadas de orden público.

Con ese miraje, el art. 2142 del Código Civil y Comercial permite la transmisión del derecho real de usufructo y no autoriza a prohibir su transmisibilidad. Por ello, las cláusulas contractuales o disposiciones testamentarias que prohíban la transmisión del usufructo serán nulas de nulidad absoluta, por la naturaleza de las normas involucradas (art. 387, Código Civil y Comercial).

**2.** El art. 2139 del Código Civil y Comercial menta que en el acto constitutivo “puede” establecerse la obligación de otorgar una garantía suficiente a cargo del usufructuario para responder por la conservación y restitución de los objetos del usufructo, con anterioridad al ingreso en el uso y goce de los bienes. Es una típica norma reglamentaria que puede ser dispensada por el constituyente del usufructo, por no afectar al orden público (arg. art. 12, Código Civil y Comercial).

---

<sup>1</sup> Coordinador Académico del Departamento de Derecho Civil de la Universidad Austral. Profesor de Derecho de las obligaciones, Derecho de daños y Derechos reales de la Facultad de Derecho de la Universidad Austral. Docente de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires.

Con diversa orientación, el art. 2142 establece que previamente a la transmisión del derecho, el futuro usufructuario “debe” otorgar al nudo propietario “garantía suficiente de la conservación y restitución del bien”.

A diferencia de lo que ocurre en la constitución del usufructo, el otorgamiento de garantía suficiente en la transmisión es indisponible por el usufructuario. Y es lógico que así sea, en atención a que el otorgamiento de la garantía se predica en tutela del nudo propietario, quien no participa de la transmisión del derecho.

Por esta razón, nos preguntamos si el nudo propietario puede dispensar la obligación de garantizar a los sucesivos adquirentes del usufructo.

Creemos que no existe óbice alguno para negar esta alternativa, máxime frente al texto del art. 2139 que lo sí lo permite cuando el propietario participa en la constitución del derecho.

**3.** La primera oración del art. 2142 norma: “El usufructuario puede transmitir su derecho, pero es su propia vida y no la del adquirente la que determina el límite máximo de duración del usufructo”.

Ahora bien, la norma no resuelve qué ocurre si el adquirente del usufructo muere, o se extingue la persona jurídica, con anterioridad a la extinción del usufructo originario.

Frente a esa disyuntiva, descartamos la alternativa de la transmisibilidad hereditaria frente al categórico art. 2140, que reza: “El usufructo es intransmisible por causa de muerte...”.

Por otra parte, pensamos que la posibilidad conceptual de la reversión en el transmitente del usufructo no sería adecuada, pues esa mutación jurídico-real haría a la “estructura” del derecho real, por lo que debería estar expresamente permitida por la ley.

Coincidimos con Cossari<sup>2</sup> en que la vida del usufructuario adquirente es, también, “límite máximo de duración del usufructo”.

Repárese en que cuando se transmite el derecho de usufructo, el único que puede denominarse usufructuario es el adquirente de él, por lo que le serían aplicables las reglas de extinción previstas en los incs. a) y b) del art. 2152. Claro está que la conclusión sería diversa si la transmisión se limitara al ejercicio del derecho.

Confirma nuestro razonamiento el art. 1888 *in fine*, que establece: “Toda duda sobre la existencia de un gravamen real (...) se interpreta a favor del titular del bien gravado”, o sea se opta por la liberación de la carga real o gravamen real.

---

<sup>2</sup> COSSARI, Nelson G. A., en *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético*, dirigido por Jorge Horacio Alterini y coordinado por Ignacio E. Alterini, La Ley, Buenos Aires, T° X, pp. 266/267, en glosa al art. 2142.