

**COMISIÓN N ° 5 – DERECHOS REALES**  
**“USUFRUCTO”**

En la ciudad de Bahía Blanca, siendo las 14 hs. del día 1 de octubre de 2015, se reúne y comienza a sesionar la Comisión N° 5 destinada al tratamiento del tema “Usufructo”, en el marco del desarrollo de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, bajo la presidencia del Dr. Claudio Marcelo Kiper, vicepresidencia del Dr. Nélon Cossari, secretarios los Dres. Daniel Luna y Leandro Picado, coordinadores Dres. Alejandro Albarracín y Mario Bernal, relator Dr. Juan José Guardiola, asistentes Dras. Carla Merlini y Verónica Scoccia y, como conferencista, el Dr. Carlos Clerc.

Asimismo, se consigna la nómina de ponentes que son, por orden alfabético, los siguientes: Abreut de Begher, Liliana E.; Alterini, Ignacio Ezequiel; Amestoy, Paola Karina; Bressan, Pablo Enrique; Caliri, José Luis; Causse, Jorge Raúl; Colotto, Gustavo Alejandro; Corna, Pablo María; Cossari, Leandro R. N.; Cura Grassi, Domingo; Dansey, Carlos Alberto; Farina, Miryam Adriana; Fernández, Hilda Elena Fernandez; Fossaceca, Carlos Alberto; Frontini, Elba María de los Ángeles; Fuster, Gabriel A.; Gapel Redccozub, Guillermo; Massiccioni, Silvia Maela; Morón, Adriana Sylvina; Nadalini, Gustavo Marcelo; Noriega, Nina Norma; Palomanes, Ana María; Pasquet, María Alejandra; Pepe, Marcelo Antonio; Perdía, Natalí; Perez Pejic, Gonzalo; Puerta de Chacón, Alicia; Rosas, Carolina Vanesa; Ruiz, Haraví E.; Urbaneja, Marcelo Eduardo; Zencic, Santiago Siro.

En razón de los múltiples y distintos asuntos sobre los que versan las ponencias presentadas y a fin de facilitar un adecuado tratamiento y debate, se dispone el desarrollo del trabajo en comisión a través de los siguientes subtemas: aplicación de las normas del CCyC a los usufructos constituidos bajo el régimen del CC, objeto, constitución, facultades del

usufructuario, transmisibilidad y extinción.

## CONCLUSIONES

### I.- APLICACIÓN DEL CCyC A USUFRUCTOS CONSTITUIDOS CON ANTERIORIDAD:

#### 1.- De lege lata:

El CCyC rige, a partir de su entrada en vigencia, las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes (art. 7), por lo que resulta aplicable al usufructo constituido bajo el régimen del Código Civil derogado (Unanimidad)

### II.- OBJETO:

#### A) De lege lata (Unanimidad):

**1.- Partes materiales:** El usufructo sobre diversas partes materiales a favor de titulares distintos, no implica que entre ellos exista una cotitularidad de esos derechos.

**2.- Partes alícuotas:** Los condóminos pueden constituir usufructo sobre su parte indivisa, de conformidad a lo previsto por los artículos 1989 y 2130, inc b), del CCyC, sin conformidad de los demás condóminos.

**3.- Derechos:** El usufructo puede tener por objeto un derecho, sólo en los casos en que la ley lo prevé (art. 2130, inc. b, CCyC). Uno de estos casos lo constituye la anticresis del usufructo (art. 2213, CCyC).

**4.- Derechos intelectuales:** El usufructo puede tener por objeto derechos intelectuales, sólo en los casos en que la ley lo prevé (art. 2130, inc. b, CCyC).

### III.- CONSTITUCION:

**A) De lege lata:**

**1.- Legitimados:**

**a) Conjuntos inmobiliarios:** El artículo 2131 del CCyC, al referirse al titular de un derecho real de propiedad horizontal como uno de los legitimados para constituir usufructo, comprende también a los conjuntos inmobiliarios contemplados en los artículos 2073 a 2086 del CCyC, pues son éstos, en definitiva, una propiedad horizontal especial, conforme el artículo 2075 del CCyC (Unanimidad).

**b) Tiempo compartido:**

i) Dictamen de mayoría: El titular del derecho real de tiempo compartido está legitimado para constituir usufructo, toda vez que la regla incorporada por el artículo 2131 del CCyC no es taxativa, excluyente de otros supuestos de derechos reales sobre cosa propia, y que por aplicación del art. 2095, inc. b, del CCyC, el usufructuario puede ceder temporal o definitivamente su derecho.

ii) Dictamen de minoría: El titular del derecho real de tiempo compartido no está legitimado para constituir derecho real de usufructo, toda vez que tal facultad no está prevista por el artículo 2131 CCyC, y tal constitución resultaría violatoria de la estructura legal prevista por el artículo 1884 del CCyC.

**c) Superficie:** Además de derechos reales de garantía, la interpretación del artículo 2120 del CCyC, en armonía con el art. 2131 del CCyC, determina que el superficiario puede gravar con usufructo la propiedad superficiaria (unanimidad).

**d) Constitución judicial:** En razón de lo dispuesto por el art. 2133 CCyC, en ningún caso el juez puede constituir un usufructo o imponer su constitución.

Disidencia: el Dr. Urbaneja entiende que en virtud de los arts. 441 y 442, en caso de desacuerdo de los excónyuges en el proceso de divorcio, el juez puede imponer a uno de ellos que constituya usufructo a favor del otro, como compensación económica. Idéntica previsión surge de los arts. 524 y 525 para la disolución de la unión convivencial.

#### **IV. FACULTADES DEL USUFRUCTUARIO:**

##### **A) De lege lata:**

**1.- Afectación al régimen de protección de la vivienda:** El usufructuario puede afectar el inmueble objeto de su derecho al régimen de vivienda previsto por los arts. 244 y ss. del CCyC, si concurren los requisitos exigidos por dichas normas. En tal caso, la afectación al régimen de vivienda durará solo mientras exista el usufructo, salvo que el dominio se consolide en cabeza del usufructuario (Unanimidad).

##### **2.- Construcciones:**

###### **i) Dictamen de mayoría:**

Resulta de aplicación el artículo 2143 CyC y no el artículo 1962, en el caso de que la realización de construcciones nuevas por el usufructuario o su cesionario impliquen una alteración de la sustancia, por violación de los supuestos previstos por el artículo 2145 del CCyC.

###### **i) Dictamen de minoría:**

La realización de construcciones nuevas excede el supuesto de mejoras facultativas e importa alteración de la sustancia, siendo aplicable la disposición del art. 1962 CCyC, en el supuesto de transmisión del derecho.

##### **3.- Constitución de derechos reales de garantía:**

##### **A) De lege lata:**

1.- Dictamen de mayoría: En razón de lo dispuesto por los artículos 2142 y 2206 del CCyC, el usufructuario carece de la facultad de constituir hipoteca.

2.- Dictamen de la minoría: Dada la transmisibilidad del derecho real de usufructo y su gravabilidad (art. 2142 del CCyC), el usufructuario tiene la facultad de hipotecar.

#### **B) De lege ferenda:**

1.- Recomendación por mayoría: Se recomienda que en una futura reforma se incluya, de manera expresa, la facultad del usufructuario de hipotecar o de constituir prenda, según el caso.

#### **TRANSMISIBILIDAD:**

##### **A) De lege lata:**

1.- Subasta pública (Unanimidad): El CCyC no solo prevé la transmisibilidad voluntaria, sino también forzosa, mediante subasta pública, en ejecución individual o colectiva. En éste caso, el nudo propietario debe ser citado al proceso.

##### **2.- Clausulas de inenajenabilidad:**

a) Dictamen de mayoría: No es posible pactar cláusulas de inenajenabilidad en caso de usufructo, toda vez que conculca lo dispuesto por los artículos 1884 y 1906 del CCyC.

b) Dictamen de minoría: Es posible que los sujetos involucrados en la constitución de un derecho de usufructo puedan pactar cláusulas de inenajenabilidad, en los términos previstos en el artículo 1972 del CCyC.

#### **EXTINCIÓN:**

##### **A) De lege lata (Unanimidad):**

**1.- Resolución por incumplimiento:** Si el usufructuario no cumple con las obligaciones que le imponen la ley o el contrato, el nudo propietario puede requerir la resolución del contrato por incumplimiento.

**2.- Revocación:** El usufructo constituido en forma gratuita, es revocable por las causas previstas para la revocación de las donaciones (arg. art. 1543 CCyC).

**3.- Legado:** Aun aceptado el usufructo por el legatario, el art. 2460 de CCyC autoriza a interpretar que el o los legitimarios pueden optar por entregar al usufructuario el objeto del usufructo o bien la porción disponible. Se trata de un caso de extinción del usufructo no contemplado en el art. 2152 del CCyC, puesto que ya había nacido con la muerte del testador y aceptación del legatario.

#### **4.- Extinción del suba dquirente**

En el supuesto de transmisión del usufructo (artículos 2142 1 parte y 2144 CCyC) la muerte o la extinción de la persona jurídica sub adquirente consolida el derecho en cabeza del nudo propietario.