



Para ver aviso legal de clic en el siguiente
Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:
EL USUFRUCTO

SUMARIO:

1. DOCTRINA

- a. Concepto
- b. Causas de Constitución
 - i. Por Convenio o Contrato
 - ii. Por Adquisición
 - iii. Por Legado o Herencia
 - iv. Por Prescripción
 - v. Por Acto Unilateral
 - vi. Por Disposición Legal
- c. Causas de Extinción
 - i. Por dejar de existir el usufructuario.
 - ii. Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.
 - iii. Por pérdida total de la cosa.
 - iv. Por vencimiento de plazo o el cumplimiento de la condición resolutoria.
 - v. Por presunción de muerte.
 - vi. Renuncia del usufructuario.
 - vii. Resolución del Derecho del Constituyente.
 - viii. Por Resolución o Anulación del Derecho mismo de Usufructo.
 - ix. Cambio en la forma y la sustancia.
 - x. Por declaratoria judicial de Insolvencia del Deudor.
 - xi. Por quedar fuera del comercio la cosa usufructuada.
- d. Partes
 - i. Derechos y Obligaciones del usufructuario
 - ii. Derechos y Obligaciones del nudo propietario

2. NORMATIVA

- a. Código Civil¹



3. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

- a. Concepto y naturaleza jurídica
- b. Derechos del usufructuario
- c. Naturaleza jurídica



DESARROLLO

1. DOCTRINA

a. Concepto

"Don Alberto Brenes Córdoba nos define el usufructo como: "...el derecho real de goce de alguien que tiene en una cosa perteneciente a otro, por determinado tiempo o de por vida."²

"Por su parte, Manuel Albaladejo lo define como aquel "...derecho real a disfrutar completamente una cosa ajena sin alterar su modo de ser".³

b. Causas de Constitución

i. Por Convenio o Contrato

"Rafael Rojina Villegas establece que la constitución del usufructo por medio de contrato puede realizarse mediante dos modos distintos: ya sea por constitución directa o por vía de retención.

El primer caso se da cuando se enajena a una persona el usufructo y el propietario se reserva la nuda propiedad. En el segundo caso el propietario del bien hace lo contrario, es decir, enajena la nuda propiedad y se reserva para sí el derecho de usufructo."⁴

ii. Por Accesión

"Realmente por accesión se puede adquirir no sólo el derecho de propiedad, sino también otros derechos reales. En efecto, el propietario de una cosa adquiere la propiedad de las que se le acceden o se le unen, pero si sobre ésta pesaba un usufructo, o un derecho de hipoteca, esto se extiende al usufructuario y al acreedor hipotecario quienes adquieren por accesión el derecho de usufructo y el de hipoteca sobre estos."⁵

iii. Por Legado o Herencia

"Otra forma de adquirir el derecho real de usufructo es por testamento. Siendo éste uno de los modos usados con



más frecuencia, el testamento le permite al testador la creación del usufructo por dos modos distintos: legando el usufructo y dejando la nuda propiedad y reservando a los herederos solamente el usufructo.”⁶

iv. Por Prescripción

“Al respecto Rafael Rojina Villegas establece:

“El usufructo puede adquirirse en la misma forma en que se adquieren los bienes muebles o los inmuebles, por prescripción, pero es necesario tener una posesión a título de usufructuario, de buena fe, pacífica, continua y pública, o bien, cuando falta el requisito de la buena fe, tener una posesión por mayor tiempo; en uno y en otro caso se adquiere el derecho real de usufructo.”

Pareciera ilógica pensar que se adquiriera por medio de la prescripción solamente el derecho de usufructo, ya que si nos encontramos en posesión de un bien, lo normal es que lo que adquiriera por prescripción sea el dominio del bien y no el usufructo; sin embargo, y aunque parezca extraño esta situación perfectamente podría darse, y ello ocurriría por ejemplo en el caso en que el poseedor del bien no ejerza la posesión a título de dueño, sino más bien a título de usufructuario, tal hecho ocurriría en el caso de que quien le transmitió el usufructo no es el propietario de la cosa y carecía de capacidad para ese acto y, por lo tanto, lo poseído sería únicamente el derecho de usufructo.”⁷

v. Por Acto Unilateral

“... una persona propietaria de un bien podrá establecer sobre el mismo un derecho de usufructo, servidumbre, o cualquier otro derecho real, por un acto jurídico unilateral, y el mismo tiene valor, pues el derecho real ha nacido, aunque el que se vaya a beneficiar con dicho derecho deba aceptarlo primero, pero como se estableció anteriormente una cosa es el ejercicio del derecho real y otra el nacimiento de éste”.⁸

vi. Por Disposición Legal



"... existen otro tipo de usufructos, por consecuencia de hecho no negociables que reciben el nombre de usufructos legales, en el sentido de estar establecidos por ley, o sea constituidos ex lege; y que según el criterio de Manuel Albaladejo, el cual compartimos plenamente, no es que nazcan de ésta directamente, sino que la ley lo que hace es disponer que nazcan cuando concurriendo ciertos hechos o circunstancias que pudiendo ser muy variadas y coincidiendo en ellos la falta de carácter de negocio jurídico, el ordenamiento jurídico autoriza su constitución por disposición legal, ante la petición del favorecido".⁹

c. Causas de Extinción

i. Por dejar de existir el usufructuario.

"Siendo éste derecho real, un derecho por naturaleza vitalicia o temporal, es lo común que el usufructo se confiera por el tiempo que dure con vida el usufructuario.

Sin embargo, es importante destacar que este derecho podría perfectamente pactarse por un determinado lapso, pero si antes de que se cumpla éste el beneficiario fallece, el usufructo nunca podrá ser superior a la vida del usufructuario".¹⁰

ii. Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.

"De esta manera, la prescripción no solamente viene a ser un medio para adquirir un derecho, sino también que es un medio para extinguirlo, pues de la misma forma en que se adquiere una cosa por el uso de quién no es su propietario, igualmente su legítimo dueño lo pierde por el no uso de la misma.

Por consiguiente, la persona que es poseedor de un derecho de usufructo y no usa o disfruta del mismo, podría perfectamente perderlo, en la medida en que otro sujeto que no es el poseedor legítimo del citado derecho esté usándolo, y transcurrido cierto tiempo, que conforme lo indica el artículo 868 del Código Civil es de diez años, haga valer su derecho en contra del



legítimo propietario".¹¹

iii. Por pérdida total de la cosa.

"... se refiere realmente a que la extinción debe ser completa, ya que si fuera en forma parcial el usufructo continuará en la parte que quedó el bien, según lo estipulado por el numeral 361 párrafo primero de nuestro Código Civil.

(...)

Asimismo es importante aclarar, como lo manifiesta dicho autor, que la extinción del derecho real de usufructo por pérdida total de la cosa en que recae el derecho, se da, siempre y cuando no opere sustitución por otra de la cosa perdida; pues aun y cuando un derecho real, rigurosamente hablando, no puede subsistir o sobrevivir a la destrucción de su objeto, en ciertos casos el puesto de éste lo viene a ocupar otra cosa que lo sustituye, como por ejemplo, si ocurre un siniestro y la cosa objeto del usufructo está asegurada, o también, si hay expropiación de un inmueble y sobre el mismo existía un derecho de esta naturaleza, en esos casos el dinero del seguro y el obtenido por la expropiación sustituyen la cosa objeto de usufructo, operando con ello lo que se denomina una modificación objetiva por cambio total del objeto, lo cual evita completamente que se de una extinción del derecho real de usufructo, pues este tipo de modificaciones como lo vimos en páginas anteriores afectan el usufructo sin extinguirlo.

(...)

Existen en nuestra legislación algunos artículos que contemplan situaciones que podríamos llamar especiales o excepcionales, pues permiten al usufructuario, en contra de los principios expuestos hasta ahora en relación a la causal de extinción de usufructo por pérdida total de la cosa, dar por terminado el usufructo aun y cuando la cosa objeto no haya perecido totalmente, o al contrario poder reedificar lo destruido totalmente para continuar gozando del derecho real de usufructo; tales artículos son el 349 y 361 párrafo segundo del Código Civil..."¹²

iv. Por vencimiento de plazo o el cumplimiento de la condición resolutoria.

"(...), libres el nudo propietario y el usufructuario para establecer en el contrato las condiciones y plazos que tengan a bien, al concluirse unos y cumplirse otros, se



tiene que dar por finalizado el derecho, pues los contratos son leyes entre las partes que los realizan”¹³

v. Por presunción de muerte.

“Nuestro Código Civil no contempla expresamente esta causal de extinción del derecho real de usufructo. Sin embargo, produciendo la declaratoria de presunción de muerte, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, conforme lo establece el Título IV, Capítulo III del cuerpo de leyes en mención (artículos 78-79), los mismos efectos jurídicos que la muerte, debemos tener esta causal ineludiblemente como una causal de extinción de este derecho derivada de la muerte del usufructuario.”¹⁴

vi. Renuncia del usufructuario.

“Es importante resaltar que, no obstante la renuncia como hemos venido comentando, sea un derecho amplio que posee cualquier individuo, la misma debe respetar ciertos límites ya mencionados como lo son: el orden público, la ley, en cuanto existen algunos derechos irrenunciables, y que no vaya en perjuicio de terceros. Es por esto que, si la misma se ha efectuado por un insolvente en fraude o en perjuicio de acreedores dentro del período que la ley determina como tal, esa renuncia a solicitud de cualquier interesado es anulable; y por ende la misma no tendrá ninguna validez y el derecho de usufructo no extinguirá”¹⁵

vii. Resolución del Derecho del Constituyente.

“Contra el usufructo al igual que sucede con cualquier otro derecho real, existe la posibilidad jurídica de su aniquilamiento, cuando quien otorgó el derecho, adquirió la propiedad en condiciones tales que establecen la posibilidad jurídica de que se resuelva o anule su derecho, posibilidad que subsiste siempre y cuando la persona que adquirió el usufructo en esas condiciones, no haya consolidado su derecho mediante prescripción. Esta causal al igual que las anteriores en comentario, no se encuentra expresamente contemplada como una causal de extinción de usufructo en nuestro Código Civil, empero la podemos derivar de la aplicación de los artículos 692, 835 y siguientes del Código Civil, y de la propia doctrina general relativa a la materia,



anteriormente citada." ¹⁶

viii. Por Resolución o Anulación del Derecho mismo de Usufructo.

"Existe resolución del derecho real de usufructo, ya sea por cumplirse la condición resolutoria bajo la cual se adquirió el usufructo, o también por faltar el usufructuario a la obligación contraída en el momento de adquirirlo, si medió pacto sinalagmático.

Hay anulación del derecho, cuando existe algún vicio de los que conforme a nuestra legislación civil, hacen ineficaz cualquier adquisición.

Así mismo si el negocio constitutivo era no anulable, sino nulo, el usufructo no llegó a nacer, pero es preciso un fallo judicial que lo constate ya que aparentemente existe." ¹⁷

ix. Cambio en la forma y la sustancia.

"Si existe un principio general que dice, que el usufructuario no podrá cambiar la forma y la sustancia de la cosa, al incumplirse dicho principio por parte del usufructuario, el nudo propietario está facultado para pedir la terminación del usufructo, dando con ello lugar a una nueva causal de extinción del derecho real de usufructo, aspecto que se daría para todos los modos de constitución del usufructo y con mucha más razón para el caso de que hubiere sido constituido por contrato, pues conforme lo establece el artículo 692 del Código Civil: "En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir que se resuelva con daños y perjuicios." ¹⁸

x. Por declaratoria judicial de Insolvencia del Deudor.

"Esta situación de insolvencia del deudor puede generar una serie de hipótesis viables, en la cuales los



acreedores buscarían unificar en el caso en mención, ambos derechos; para que se de la consolidación y así recuperar la propiedad plena. Así por ejemplo, si el deudor traspasó la nuda propiedad a una persona y el derecho de usufructo a otra o se reservó el usufructo o la nuda propiedad uno de los dos derechos, ya sea estando declarada judicialmente la insolvencia, o encontrándose en los supuestos de los artículos 901, 902 y 903 ya mencionados; los acreedores lo que buscarán es la anulabilidad o nulidad de los contratos para unificar ambos derechos y dar por extinguido el derecho de usufructo. El único caso en el cual no se podría dar esto, es cuando el deudor lo único que posee es el derecho de usufructo sobre el bien, el cual adquirió a título oneroso o gratuito de otra persona, y trató de traspasarlo en fraude de acreedores, para salvar el bien. En esta situación no se extingue el derecho de usufructo, pues los acreedores deben conformarse con dicho derecho, para solventar sus créditos".¹⁹

xi. Por quedar fuera del comercio la cosa usufructuada.

"La extinción del usufructo, por ésta causal se daría en aquellos casos en los cuales, la cosa objeto no pasa a ser sustituida y por ende extingue el derecho, como por ejemplo, que la finca usufructuada pase a ser de dominio público, por que queda dentro del cauce de un río que cambia de dirección, caso en el cuál no solo se extingue éste derecho sino la totalidad de la propiedad".²⁰

d. Partes

i. Derechos y Obligaciones del usufructuario

"... antes de entrar en posesión del bien o bienes de que se trate, puede exigírsele el rendimiento de una garantía con el fin de prever la posibilidad de que traspase los límites de la explotación normal, y garantizar así la responsabilidad en que incurriere, garantía que puede otorgarse mediante fianza, hipoteca, prenda, depósito de valores, etc.

Tratándose de cosas fungibles el usufructuario debe pagar el precio que se hubiere acordado al establecer el derecho o, si no hubo tal fijación, debe entregar al



nudo propietario otro tanto de la misma especie o calidad, o el respectivo valor en el mercado del derecho al tiempo de su conclusión. Tratándose de bienes no fungibles (útiles de labranza, aperos, muebles, etc) el usufructuario tiene la obligación de devolverlos en el estado en que los mismos se encuentren al finalizar el usufructo, respondiendo por los deterioros debido a dolo o culpa de su parte.

(...)

Por otra parte, debido a que es deber del usufructuario el conservar la cosa en buen estado, corren de su propia cuenta las reparaciones y gastos ordinarios que para ese efecto sea indispensable realizar, siempre y cuando la causa de esas reparaciones hayan ocurrido en el curso del ejercicio del derecho. En punto a las reparaciones extraordinarias que sean preciso verificar en el transcurso de la explotación, las mismas corren a cargo del usufructuario, si las mismas se hubieren hecho indispensables debido a dolo o culpa de su parte, puesto que solo a él debe perjudicar su conducta negligente o dolosa; pero si las reparaciones extraordinarias se debieren a causas sobrevenidas sin título de dolo o culpa del titular, las mismas corren a cargo del nudo propietario en el tanto los deterioros afectan la sustancia misma de la cosa, si este último no las realizare, el usufructuario -dando aviso sobre tal situación al nudo propietario- puede realizarlas a su costo y, a la conclusión del derecho puede exigir indemnización por una suma igual al mayor valor obtenido por el inmueble con motivo de esas reparaciones.

En caso de existir un gravamen sobre el bien, constituido con anterioridad al usufructo, si el propietario no satisface la deuda, corresponde al usufructuario pagar los intereses durante el ejercicio del derecho y, si cancelare el capital, terminado el usufructo tiene derecho a recibir el importe del gravamen pero sin intereses. Asimismo, corresponden al usufructuario el pago de los impuestos municipales y de caminos, sin derecho a su reintegro en ningún tiempo.

Finalmente, en caso de que el objeto del derecho corra peligro de sufrir perjuicios, el usufructuario debe dar aviso sobre tal situación al propietario, a fin de que



éste pueda defender sus intereses a tiempo. Pero, tratándose en la especie de un derecho real, el usufructuario puede realizar aquellas gestiones y medidas necesarias en defensa de los derechos de ambos, así por ejemplo, si un tercero se apoderare ilegalmente del fundo objeto de usufructo, el usufructuario tiene la facultad de recuperarlo sin necesidad de intervención por parte del nudo propietario, a través de la acción confesoria (...)”²¹

ii. Derechos y Obligaciones del nudo propietario

“Debido al poder que le resta al propietario, después de desmembrar de la propiedad el derecho de uso y disfrute, el mismo tiene la facultad de realizar por sí solo, sin el asenso del usufructuario, todos los actos que como dueño le competen, como por ejemplo gravar la cosa, enajenarla o mejorarla, siempre y cuando no se altere su forma ni sustancia.

Así, de acuerdo a nuestra normativa, durante el goce del usufructo, el nudo propietario puede vender su nuda propiedad, hipotecarla, cederla o de cualquier otro modo traspasarla, reteniendo la facultad de ejecutar aquellos actos necesarios para conservar la cosa, pudiendo reconstruir las edificaciones destruidas en virtud de cualquier accidente, debiendo proceder en tales actos de manera prudente. En punto a las obligaciones que le competen, el nudo propietario debe abstenerse de ejercer el derecho de transformación: de hacer nuevas construcciones; de destruir o vender objetos comprendidos en el usufructo; de extraer el fundo materiales de construcción excepto que los mismos se ocupen para realizar las reparaciones que ahí ocurran o que por el convenio o por ley estén esos materiales fuera de la esfera de acción del usufructuario y, finalmente, el nudo propietario está inhibido de imponer o remitir servidumbres sobre el inmueble objeto del derecho en estudio.”²²



2. NORMATIVA

e. Código Civil²³

**TÍTULO II
Del dominio**

**CAPÍTULO I
Disposiciones generales**

ARTÍCULO 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

2.- De usufructo.

**CAPÍTULO III
Del derecho de usufructo**

ARTÍCULO 287.- En virtud del derecho de usufructuar las cosas, pertenecen al propietario todos los frutos naturales, industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente.

ARTÍCULO 288.- Son frutos naturales los que espontáneamente produce la tierra, y los productos y las crías de los animales; frutos industriales son los que se obtienen por el trabajo o cultivo; y el interés del dinero, el alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de las fincas, edificios o de cualquiera otro inmueble, son frutos civiles.

ARTÍCULO 289.- Cuando el derecho de usufructuar total o parcialmente alguna cosa, corresponde a una o a más personas diferentes del propietario, ese derecho se regirá por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.

**TÍTULO III
De los derechos de usufructo, uso y habitación separados de la propiedad**

**CAPÍTULO I
De la constitución del usufructo y de los derechos del usufructuario**

ARTÍCULO 335.- Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de



bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 336.- Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente.

ARTÍCULO 337.- El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuya usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 338.- Los frutos naturales e industriales pendientes al tiempo en que empieza el usufructo, pertenecen al usufructuario; y los pendientes al tiempo de extinguirse, corresponden al propietario.

Los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día, y por el tiempo que dure el usufructo.

ARTÍCULO 339.- El usufructuario tiene derecho a gozar de las servidumbres y demás derechos inherentes a la cosa usufructuada, lo mismo que del aumento que sobrevenga por aluvión al fundo cuyo usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 340.- Goza también, del mismo modo que el propietario, de las minas y canteras que estaban en laboreo al principiarse el usufructo; pero no tiene ningún derecho a las minas no descubiertas ni a los tesoros que pueda encontrar durante el usufructo.

ARTÍCULO 341.- El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.

ARTÍCULO 342.- El usufructuario puede hacer en la cosa usufructuada las mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella, pero no por eso tendrá derecho a indemnización alguna, concluido el usufructo; con todo, si las mejoras pueden separarse sin detrimento de la cosa, podrá llevárselas.



ARTÍCULO 343.- El usufructuario, por regla general, no puede hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacía el propietario.

ARTÍCULO 344.- El usufructuario puede usar de todos los medios que competen al propietario para mantener su derecho.

ARTÍCULO 345.- Puede el usufructuario compensar los deterioros con las mejoras que haya hecho y existan al terminarse el usufructo.

CAPÍTULO II

Obligaciones del usufructuario

ARTÍCULO 346.- El usufructuario tiene obligación de dar fianza, aun cuando no esté estipulado, si abusa, ya causando deterioros en el fundo, ya dejándolo destruirse por falta de reparación; así como cuando por el cambio de circunstancias del usufructuario, no ofrece éste la misma garantía que al constituirse el usufructo.

ARTÍCULO 347.- Si el usufructuario no prestare la fianza dentro del término que el juez le señale, mandará éste, a instancia del propietario, que se den los inmuebles en arrendamiento o se pongan en administración y que los semovientes se vendan, para que el precio se dé a interés o se emplee en empresas remunerativas; en este caso, las rentas, intereses o frutos de los bienes dados en administración, se entregarán al usufructuario.

ARTÍCULO 348.- El usufructuario que, sin consentimiento del propietario, enajenare su derecho, en cualquier forma, responderá de los daños que los bienes sufran por culpa del que lo sustituya.

ARTÍCULO 349.- Si el usufructo hubiere sido constituido en un rebaño o en una colectividad de animales, estará el usufructuario obligado a sustituir con las crías nuevas, los que lleguen a faltar por cualquier causa; pero si perecieren todos los animales por accidente o enfermedad, sin culpa del usufructuario, éste no será obligado, respecto del propietario, sino a entregarle los despojos que hayan podido salvarse. Si el ganado o



rebaño perece en parte, sin culpa del usufructuario, tendrá éste opción a continuar en el usufructo, reemplazando las reses que falten, o a cesar en él, entregando las que no hayan perecido y los despojos que se hayan salvado.

ARTÍCULO 350.- El usufructuario de árboles o arbustos frutales, está obligado a reponer con árboles o arbustos los que perezcan naturalmente.

ARTÍCULO 351.- El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa.

ARTÍCULO 352.- En cuanto a las reparaciones extraordinarias, el usufructuario tiene la obligación de dar aviso al propietario oportunamente, para que las ejecute. Si no quisiere ejecutarlas, podrá hacerlas el usufructuario a su costo, con el derecho de cobrar del propietario el mayor valor que, por razón de las reparaciones, tuviere la finca al concluir el usufructo.

ARTÍCULO 353.- El usufructuario universal de una herencia está obligado a pagar las pensiones vitalicias y los legados de alimentos. Y siéndolo solamente de una parte alícuota, deberá contribuir proporcionalmente a su derecho, al pago de tales alimentos o pensiones. No existe ninguna obligación a este respecto, cuando el usufructo recae en una o mas cosas determinadas de la herencia, si no es por cláusula expresa en contrario.

ARTÍCULO 354.- De la hipoteca constituida con anterioridad al usufructo, responde la finca. Si el propietario cancela dicha hipoteca, el usufructuario deberá pagarle los intereses de la cantidad desembolsada, y si el usufructuario es quien cubre la deuda hipotecaria, tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, la cantidad que hubiere pagado, pero sin intereses.

ARTÍCULO 355.- El usufructuario, mientras dure el usufructo, está obligado a pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen.

ARTÍCULO 356.- Las contribuciones extraordinarias recaerán sobre la cosa usufructuada. Si el propietario



cubre el importe de dichas contribuciones, el usufructuario le pagará, mientras dure el usufructo, los intereses de las cantidades por él desembolsadas. Si las cantidades fueren pagadas por el usufructuario, podrá cobrarlas al propietario al fin del usufructo, pero sin intereses.

ARTÍCULO 357.- El usufructuario debe dar aviso al propietario de cualquier hecho de que tenga noticia y pueda perjudicar los derechos de éste; si no lo hiciera, es responsable de los daños y perjuicios.

CAPÍTULO III

De la extinción del usufructo

ARTÍCULO 358.- El usufructo concluye:

- 1.- Por dejar de existir el usufructuario.
- 2.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.
- 3.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho.

ARTÍCULO 359.- El usufructo no constituido a favor de particulares, no durará más que treinta años.

ARTÍCULO 360.- El usufructo concedido hasta que se verifique un hecho termina cuando se haga imposible el cumplimiento de la condición.

ARTÍCULO 361.- Si la cosa se pierde sólo en parte, continúa el usufructo en lo restante.

Si el edificio en que esté constituido el usufructo se destruyere, podrá el usufructuario reedificarlo para continuar gozando del usufructo; y concluido éste, el propietario pagará a su elección, o el valor de la cosa o el capital invertido en su reedificación.

ARTÍCULO 362.- Si el usufructo fue constituido en una finca rústica de que hacía parte el edificio destruido, podrá el usufructuario gozar del terreno y de los materiales, sin necesidad de reconstruir el edificio.

ARTÍCULO 363.- Cuando hubiere expropiación de la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el precio de la finca se colocará a interés, y el usufructuario



gozará de la renta, durante el tiempo porque se constituyó su derecho.

ARTÍCULO 364.- El usufructo constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.

ARTÍCULO 365.- Terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario, que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades.

3. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

a. Concepto y naturaleza jurídica

"En lo que interesa, el usufructo es el derecho que tiene el propietario para disponer de lo que le pertenece y se deriva de la facultad de dividir la propiedad útil (usufructo), de la simple o nuda propiedad, de modo que cada una corresponda a personas diferentes. De esa manera, **el usufructo es el derecho real de goce que se tiene en una cosa perteneciente a otra persona, al nudo propietario** (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de los Bienes, San José, sexta edición, Editorial Juricentro, 1.981, pp. 27 y siguientes)." (énfasis suplido) (voto número 625, de las 10:10 horas del 19 de octubre del 2001)."²⁴

"**IV.-** En relación con la naturaleza del derecho de usufructo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en Voto N° 18, de las 13 horas 55 minutos de 1993, señaló: "V.- El Código Civil, en su artículo 264, inciso 2), confiere al titular del derecho de propiedad, entre otros atributos, la facultad de usufructuar el bien, consistente en hacer suyos los frutos que produce. El propietario puede, asimismo, al tenor de lo dispuesto en los artículos 335 y 484 *Ibídem*, transmitir esa facultad, utilizando, para tal efecto, los mismos medios con los que se transfiere la propiedad de los bienes, con lo cual el usufructo se concibe y ejerce como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad,



rigiéndose, conforme lo dispone el artículo 289 del mismo cuerpo normativo, "por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.". Se trata, entonces, de la transferencia del derecho de goce, puesto que, en el ejercicio de su derecho de propiedad, su titular, al conceder el usufructo, transfiere la facultad de aprovecharse de los frutos que la cosa produce. Doctrinalmente, el derecho de usufructo, separado del derecho de propiedad, es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que produzca." De acuerdo a lo expuesto por la Sala y la normativa que ahí se cita, aplicable a esta materia, el derecho de usufructo que ostenta la parte actora sobre el área en litis es autónomo del derecho de propiedad del que goza la demandada, como dueña de la nuda propiedad. De ahí, esta última como tal tiene plenos derechos de disposición del bien, siempre y cuando con ello no afecte los atributos del uso y disfrute que no le pertenecen al ser su propiedad imperfecta o limitada en cuanto a ellos. El pretender localizar su derecho, simplemente responde al ejercicio del derecho que le confiere el artículo 272 del Código Civil, de no permanecer en comunidad con los demás condueños, pudiendo en tal caso exigir la división, máxime si no se está en ninguno de los supuestos de prohibición establecidos por dicha norma. En razón de lo anterior, considera el Tribunal el usufructuario carece de legitimación activa para pretender limitar a la demandada como nuda propietaria su derecho a separarse de la cosa común, máxime si con ello está respetando la medida registral de la parte que le correspondía. Los únicos legitimados para oponerse al trámite de localización de derechos serían los colindantes, acreedores hipotecarios, embargantes, anotantes y demás interesados directos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, no así quien ostente el derecho de usufructo vitalicio, pues su derecho se mantendrá incólume, esté el bien en comunidad o no. En tal orden de ideas, las objeciones hechas por la representante de los recurrentes acerca de que el inmueble aún no ha sido distribuido en su totalidad, que la demandada se reservó la parte más valiosa del fundo para sí al estar ubicada



al frente de la calle pública, en detrimento de los demás copropietarios, son de resorte exclusivo de los demás copropietarios, no del usufructuario, quien como se indicó, carece de legitimación activa para hacer tal reclamo. El que en el proceso de localización de derechos no se hayan tenido como parte a terceras personas que en criterio de la representante de los recurrentes debieron ser integradas al mismo en tal condición, o que el plano catastrado levantado por orden de la demandada debió contar con el visto bueno de los copropietarios, es un reclamo que en caso de ser cierto, debió ser hecho por los eventuales perjudicados directamente. Nótese que en el subjúdice ni siquiera se hizo constar el proceso en referencia, ya fuera ad effectum videndi o mediante copia certificada, careciendo en realidad de relevancia tal documentación por las razones apuntadas, de ahí que no se compartan los agravios expuestos."²⁵

b. Derechos del usufructuario

"XI.- Que como último agravio del expropiante, resta pronunciarse en relación con lo dispuesto acerca del derecho de usufructo. No desconoce este órgano colegiado lo que manda el numeral 363 del Código Civil en cuanto a que, cuando exista expropiación por causas de utilidad pública, el precio de la finca debe colocarse a interés y el usufructuario gozará de la renta durante el tiempo por el que se constituyó su derecho y a pesar de las manifestaciones hechas por el señor Procurador, no puede ir el Tribunal en contra de lo dispuesto en esa norma. No obstante, en nada perjudica al Estado lo ahí dispuesto ya que su obligación es la de depositar las sumas a que fue condenado, con independencia de las medidas que deba tomar la autoridad que tiene a su cargo el conocimiento del asunto en resguardo de los derechos del usufructuario. Dado que se ha prestado a confusión lo ordenado, se debe aclarar también este aspecto para indicar que es la mitad de la indemnización y la mitad de los intereses que se lleguen a fijar lo que corresponde al usufructuario, y son estas sumas, las que deben ser depositadas en un banco estatal, a fin de que



el rédito que produzca durante el tiempo del usufructo le sea entregado a don Elías."²⁶

c. Naturaleza jurídica

V.- El Código Civil, en su artículo 264, inciso 2), confiere al titular del derecho de propiedad, entre otros atributos, la facultad de usufructuar el bien, consistente en hacer suyos los frutos que produce. El propietario puede, asimismo, al tenor de lo dispuesto en los artículos 335 y 484 *Ibidem*, transmitir esa facultad, utilizando, para tal efecto, los mismos medios con los que se transfiere la propiedad de los bienes, con lo cual el usufructo se concibe y ejerce como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad, rigiéndose, conforme lo dispone el artículo 289 del mismo cuerpo normativo, "por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.". Se trata, entonces, de la transferencia del derecho de goce, puesto que, en el ejercicio de su derecho de propiedad, su titular, al conceder el usufructo, transfiere la facultad de aprovecharse de los frutos que la cosa produce. Doctrinalmente, el derecho de usufructo, separado del derecho de propiedad, es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que produzca.

XII.- Finalmente, debe agregarse que aunque en la práctica la actora hace suyos los frutos civiles del inmueble, pues recibe y se aprovecha de las rentas provenientes de los arriendos, esto no constituye, en modo alguno, un derecho de usufructo en su favor, puesto que es necesario que esté debidamente constituido como tal, por alguna de las formas establecidas por ley para tal efecto. En este sentido, dispone el artículo 337 del Código Civil, que el derecho de disfrutar de los frutos que produzca el bien, será considerado usufructo, siempre que el beneficiario ostente la calidad de usufructuario de la cosa que aprovecha. De no ser así, como sucede en el caso que nos ocupa, será, simplemente, una liberalidad que hicieron algunos copropietarios, en favor de la donante, a percibir las rentas del arrendamiento, según quedó plasmado en la escritura pública; es decir, de una manifestación unilateral de



algunos donatarios, que rige sólo entre ellos y la beneficiaria, pero no de una cláusula contractual que pueda afectar a terceros. En otros términos, no basta con que el propietario le confiera una simple facultad para aprovecharse de los frutos civiles para afirmar la existencia de un derecho de usufructo. Es necesario que se haya constituido como tal ese derecho sobre la cosa. De manera que doña Angela tendría que tener el derecho de usufructo sobre el bien, para que el aprovechamiento de las rentas, o sea, de los frutos civiles que produce la cosa, sean consideradas como el ejercicio del derecho de usufructo; de lo contrario, sería una simple donación que hicieron los propietarios. La norma en referencia establece, textualmente: "El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuyo usufructo le pertenezca". (El subrayado no está en el original).²⁷



FUENTES CITADAS

-
- ¹ Código Civil. Ley N° 63 del 28 de setiembre de 1887. Arts. 264, 287 al 289 y del 335 al 365.
 - ² BRENES CÓRDOBA citado por GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), La Extinción del Usufructo como Actividad Judicial no Contenciosa. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1993, p. 9. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, Signatura 2650).
 - ³ ALBALADEJO citado por GONZÁLEZ HERNÁNDEZ (Orlando) y ULATE CARBALLO (Juan Antonio), El Usufructo Agrario como una forma de Contratación Agraria. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciados en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1987, p. 20. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, Signatura 1670).
 - ⁴ ROJINA VILLEGAS citado por GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 19.
 - ⁵ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 25.
 - ⁶ Ibídem, p. 26.
 - ⁷ ROJINA VILLEGAS citado por GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. pp. 26 y 27.
 - ⁸ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 28.
 - ⁹ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 29.
 - ¹⁰ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 52.
 - ¹¹ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 74.
 - ¹² GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. pp 53-56
 - ¹³ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 60
 - ¹⁴ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p 63
 - ¹⁵ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p 67
 - ¹⁶ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p 68-69
 - ¹⁷ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p 69
 - ¹⁸ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p 70
 - ¹⁹ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 73.
 - ²⁰ GONZÁLEZ GONZÁLEZ (Minor Enrique), op. cit. p. 74.



-
- ²¹ GONZÁLEZ HERNÁNDEZ Orlando. El usufructo agrario como una forma de contratación agraria Tesis para optar al grado de licenciados en derecho. Universidad de Costa Rica, 1987. pp 27-29.
(Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 1670)
- ²² GONZÁLEZ HERNÁNDEZ Orlando. El usufructo agrario como una forma de contratación agraria Tesis para optar al grado de licenciados en derecho. Universidad de Costa Rica, 1987. pp 30-31.
(Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 1670)
- ²³ Código Civil. Ley N° 63 del 28 de setiembre de 1887. Arts. 264, 287 al 289 y del 335 al 365.
- ²⁴ Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 2005-00753 de las nueve horas treinta y cinco minutos del nueve de setiembre del dos mil cinco.
- ²⁵ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución N° 3-F-05 de las dieciséis horas cuatro minutos del veinticuatro de enero del dos mil cinco.
- ²⁶ Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Segunda. Resolución N° 259-2000 de las dieciséis horas quince minutos del treinta de agosto del dos mil.
- ²⁷ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 18 de las trece horas cincuenta y cinco minutos del siete de abril de mil novecientos noventa y tres.