

USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

Ficha conceptual Nº 17

USUFRUCTO**Norma**

Libro IV, Título VIII, arts. 2129 a 2153 CCyC.

NovedadesObjeto (art. 2130 CCyC)

- Puede ejercerse sobre la totalidad, *una parte material* o una parte indivisa.
- Al igual que con otros derechos reales, se prevé la posibilidad de que tenga por objeto una parte *material* de la cosa (esto requerirá una adecuación de las Disposiciones Técnico Registrales para receptor e inscribir estos derechos sin exigir plano de división, ya que en ese caso no se trataría de una parte material, sino de un nuevo objeto del derecho).
- También en este mismo artículo se admite que sean objeto de usufructo “el todo o una parte indivisa de una herencia, cuando el usufructo es de origen testamentario” o “sobre un derecho, solo en los casos que la ley lo prevé”.

Legitimación (art. 2131 CCyC)

Legitima para constituir usufructo no sólo a los titulares del derecho real de dominio, condominio y propiedad horizontal, sino también al superficiario.

Modos de constitución (art. 2134 CCyC)

El usufructo puede constituirse con las siguientes modalidades:

- a) Transmisión del uso y goce y reserva de la nuda propiedad;
- b) transmisión de la nuda propiedad y reserva del uso y goce; y
- c) *transmisión de la nuda propiedad a una persona y del uso y goce a otra* (este último inciso es novedoso, ya que una parte de la doctrina consideraba que esta transferencia de dominio desmembrado implicaba que el usufructo se extinguía con la muerte de quien lo había transmitido, si primero transmitía la nuda propiedad, aunque lo hiciera en el mismo acto).

Derechos reales y personales (art. 2142 CCyC)

- El usufructuario puede transmitir su derecho. La norma supera la diferencia doctrinaria que consideraba mayoritariamente que lo que se podía transmitir era el ejercicio del derecho pero no el derecho en sí mismo. *Según la orden de servicio 45/2015 de la Dirección Provincial de la Provincia de Buenos Aires, para la transmisión de usufructo deberá requerirse la expedición de certificados de dominio e inhibición general de bienes -art. 23, Ley 17.801-, sin necesidad de solicitar certificado catastral.*
- Lógicamente es la vida del transmitente y no la del adquirente la que determinará la duración del usufructo.

- El usufructuario puede constituir derecho de servidumbre, anticresis, uso, habitación y derechos personales de uso y goce.

Ejecución por los acreedores (art. 2144 CCyC)

- La norma supera la discusión doctrinaria al establecer que el usufructo puede ser ejecutado y, en consecuencia, queda convalidada la posibilidad de embargar dicho derecho.

- El efecto de lo dispuesto por el art. 2144 CCyC confirma la posición adoptada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, que expide certificados con reserva de prioridad para el acto de “renuncia al usufructo”, por considerar -aún vigente el código velezano- que el usufructo era susceptible de medidas cautelares.

USO

Norma

Título IX, arts. 2154 a 2157 CCyC.

Novedades

Concepto (art. 2154 CCyC)

El derecho de uso tiene límites y una extensión más reducida que el usufructo. El adquirente de este derecho sólo puede ser una persona humana.

Limitaciones (art. 2156 CCyC)

El usuario no puede constituir derechos reales sobre la cosa.

Ejecución (art. 2157 CCyC)

Los frutos no pueden ser embargados cuando el derecho se limita a necesidades del usuario y la familia.

HABITACIÓN

Norma

Título X, arts. 2158 a 2161 CCyC.

Novedades

Concepto (art. 2158 CCyC)

Es el derecho a morar en un inmueble ajeno y sólo puede ser ejercido por una persona humana.

Limitaciones (art. 2160 CCyC)

Este derecho no es transmisible por actos entre vivos ni por causa de muerte.

El titular de este derecho no puede constituir derechos reales o personales sobre la cosa y no es ejecutable por los acreedores.