



Usufructo. Uso y habitación. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico

Unidad 9

María J. Monfort
Ferrero 07/07/2025

Usufructo. Uso y habitación. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico

Unidad 9

SUMARIO: I. Usufructo. 1. Concepto y límite. 2. Caracteres, función y tipos de usufructo. 3. Constitución del usufructo. 4. Sujetos. 5. Objeto del usufructo. 6. Contenido del usufructo: A. Derechos o facultades del usufructuario. B. Obligaciones del usufructuario. C. Breve referencia a la situación jurídica del propietario. 7. Extinción del usufructo. 8. Usufructos especiales. II. Derechos de uso y habitación. III. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. 1. Concepto, regulación y naturaleza jurídica. 2. Constitución del régimen de aprovechamiento por turno. 3. Contrato transmisivo de derechos de aprovechamiento por turno. 4. Sujetos y objeto. 5. Contenido. 6. Extinción.

I. USUFRUCTO

1. Concepto y límite

Concepto. El art. 467 CC define el usufructo como el “derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”. Se trata de un derecho real limitado que atribuye a su titular algunas de las facultades propias del dominio. En particular, la facultad de goce más amplia e intensa que pueda tener el titular de un derecho real limitado, ya que faculta a su titular a usar y disfrutar de los bienes, esto es, a explotar y aprovechar el bien, así como a percibir de él todos los frutos y utilidades, con el único límite de respetar su forma y sustancia. De este modo la

Art. 467 CC: “El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”.

propiedad queda despojada de las facultades de goce, por esta razón se denomina nuda propiedad, y su titular, nudo propietario.

Su origen se encuentra el Derecho romano, en concreto en la definición de Paulo, "*ius alienis rebus utendi et fruendi salva rerum substantia*" (derecho a disfrutar de un bien ajeno con la obligación de conservar la forma y sustancia).

Forma y sustancia. El propio art. 467 CC establece un límite en el goce del derecho del usufructuario es el de conservar la forma y sustancia de la cosa usufructuada, puesto que al terminar el usufructo deberá restituir la cosa al propietario. Esta obligación tiene su fundamento, pues, en garantizar al nudo propietario que cuando se le devuelva la cosa continuará siendo útil atendiendo a su destino y no se le devolverá desnaturalizada o privada de sus condiciones básicas de utilización (STS de 27 de noviembre de 2006 y de 20 julio 2010).

Además del art. 467 CC también recogen este límite otros artículos, como el 487 CC, que faculta al usufructuario a hacer mejoras útiles o de recreo "con tal que no altere su forma o su sustancia", o el art. 489 CC que faculta al propietario a enajenar la cosa usufructuada, siempre que no altere su forma y sustancia. Es un límite, pues, que se impone a ambos, tanto al usufructuario como al propietario.

La obligación de conservar la sustancia conlleva la prohibición de consumir, deteriorar o destruir la cosa usufructuada (STS 19 de enero de 1962), mientras que la obligación de conservar la forma conlleva la prohibición de no alterar su destino económico (STS de 27 de junio de 1969). Este destino económico es el que tenga la cosa por su propia naturaleza o el que le haya dado el propietario.

Ahora bien, esta obligación no es esencial al usufructo puesto que puede suprimirse por pacto, por decisión del constituyente o porque así lo autorice la ley (art. 467 CC), como ocurre con el usufructo de cosas consumibles a que se refiere el art. 482 CC. Prueba de ello es la admisión generalizada por parte de la doctrina y jurisprudencia del **usufructo con facultad de disponer**, aunque también hay quien considera que la facultad de disponer es contraria a la verdadera naturaleza del usufructo. En este tipo de usufructo, se le atribuye al usufructuario la facultad de enajenar, no ya su derecho, sino el bien objeto del usufructo. Por lo tanto, el usufructuario no tiene la obligación de restituir la cosa al finalizar el usufructo ni la de conservar la forma y la sustancia (STS de 13 de junio de 1979 y 3 de marzo de 2000, entre otras).

El usufructo con facultad de disponer no está previsto en el Código civil, sin embargo es una figura frecuentemente utilizada en la práctica, con una casuística muy variada (a veces se habilita para disponer de la totalidad de la cosa usufructuada, otras sólo de parte de ella; o se limita a que el usufructuario se encuentre en situación de necesidad; otras veces se permite siempre que la enajenación se haga a favor de determinadas personas, etc.).

2. Caracteres, función y tipos de usufructo

Caracteres. En cuanto a los caracteres, el usufructo:

a. **Es un derecho real**, puesto que en él se dan las notas de inmediatez, absolutividad y reipersecutoriedad, de modo que el usufructuario ostenta una situación de potestad respecto del bien usufructuado especialmente protegida frente a terceros.

b. Es un derecho real **limitado o limitativo del dominio**, ya que recae sobre una cosa ajena, de modo que las facultades del usufructuario retornarán al propietario cuando se extinga el usufructo.

c. Es un derecho real **de disfrute**, pues, como se ha dicho, el usufructuario ostenta las facultades de goce, uso y disfrute, con la limitación de conservar la forma y sustancia de la cosa usufructuada.

d. **Tiene carácter temporal**. Así se desprende de la regulación del Código civil contenida en los arts. 513 ss. Si el usufructo se constituye a favor de una persona física, normalmente durará la vida de este, aunque puede pactarse otra cosa. Si se constituye a favor de persona jurídica, no podrá superar los 30 años (STS de 15 de abril de 1988).

Función y tipos de usufructo. El usufructo se constituye para atribuir plenas facultades de disfrute a una persona, pero temporalmente, de manera que vuelvan a la propiedad. Es bastante utilizado en el ámbito sucesorio, por ejemplo, al hacer compatible la transmisión de los bienes entre ascendientes y descendientes con la garantía de recursos para el cónyuge o conviviente, mientras viva. Igualmente, es

Art. 469 CC: "Podrá constituirse el usufructo en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición. También puede constituirse sobre un derecho siempre que no sea personalísimo o intransmisible".

una figura bastante utilizada en las donaciones, puesto que permite al donante continuar disfrutando del bien mientras viva.

El usufructo nace como una institución de derecho sucesorio para garantizar la subsistencia del cónyuge viudo, a la vez que quedaban garantizados también los intereses de hijos y descendientes.

En cuanto a los tipos, el usufructo puede ser, total o parcial. Es total cuando recae sobre toda la cosa, o todas sus utilidades; y parcial, cuando recae sobre parte de la misma, o algunas de sus utilidades o aprovechamientos. También puede ser el usufructo común, normal u ordinario, en cuyo caso tendrá el contenido del art. 467 CC; y especial, con el contenido que se determine en el título de constitución, como el usufructo con facultad de disposición.

3. Constitución del usufructo

Conforme al art. 468 CC, “el usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción”.

Constitución legal. El usufructo puede constituirse directamente por la ley, sin intervención de la voluntad del propietario. El único usufructo legal que pervive actualmente en nuestro Derecho es el usufructo a favor del cónyuge viudo como pago de su legítima, regulado en los artículos 834 y ss.

Su cuantía depende de las personas con quienes concurra el cónyuge viudo. Es, por tanto, variable. Si concurre a la herencia con hijos o descendientes del causante, el usufructo lo será del tercio destinado a mejora. Si concurre con ascendientes, de la mitad de la herencia; y, si no concurre ni con descendientes ni con ascendientes, le corresponderá el usufructo de dos tercios de la herencia (arts. 834, 837 y 838 CC).

Constitución voluntaria. El usufructo también puede tener su origen en un negocio jurídico *inter vivos* o *mortis causa*.

La constitución *inter vivos*, o por contrato, puede ser a título oneroso, como la compraventa, o gratuito, mediante una donación. A su vez, puede producirse por vía de enajenación, en cuyo caso el constituyente atribuye al adquirente el derecho de usufructo manteniéndose como nudo propietario; o también puede producirse

por vía de retención, detracción o reserva, que es más frecuente en la práctica, en cuyo caso una de las partes transmite la propiedad y se reserva el usufructo.

La constitución del usufructo es un acto de gravamen por lo que se requiere capacidad para disponer. En cuanto a la forma, si se constituye a título oneroso, rige el principio de libertad de forma, por lo que bastará un documento privado o, incluso, bastará el acuerdo verbal de las partes para constituir el usufructo. Ahora bien, tratándose de un usufructo sobre inmuebles, y para su plena eficacia frente a terceros, deberá constar en documento público e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Si se constituye a título gratuito y recae sobre inmuebles, se exige escritura pública, so pena de nulidad, puesto que la donación es un negocio formal (art. 633 CC).

Es bastante frecuente la constitución *mortis causa* a través del testamento. A través de este instrumento, el causante atribuye el goce y disfrute de un bien a una persona y la nuda propiedad a otra diferente (art. 787 CC). La atribución puede realizarse tanto a título de heredero como de legatario.

El usufructo voluntario puede constituirse puramente, o sujeto a término o condición. En su constitución, el usufructo puede sujetarse a término inicial o final (si nada se prevé se entiende durante la vida del usufructuario). También puede sujetarse a condición, sea suspensiva o resolutoria. Igualmente, se admite la constitución modal, si se constituye a través de un acto gratuito.

Constitución por usucapión. Este tipo de constitución está admitida, como hemos visto, por el art. 468 CC. Puede darse, como ocurre en los demás derechos, siempre que una persona posea el bien a título de usufructuario durante el plazo correspondiente a la usucapión, ordinaria o extraordinaria, según exista o no justo título y buena fe a su favor, y se den los demás requisitos de la usucapión (arts. 1930 a 1940). Ahora bien, que suceda esto es raro, como apunta la doctrina, por lo que normalmente se llegará a esta situación cuando el usufructo se haya tratado de constituir voluntariamente por una persona que no es realmente el propietario o por alguien que ha perdido o se ha visto privado de dicha condición por hechos o circunstancias anteriores a la constitución del usufructo.

4. Sujetos

Los sujetos del usufructo son el nudo propietario, titular de la nuda propiedad, y el usufructuario, titular del derecho de goce. El nudo propietario no necesariamente ha de coincidir con el sujeto que ha constituido el derecho, como ocurre cuando se constituye voluntariamente *mortis causa*. En cualquier caso, como ya se ha dicho, el constituyente ha de tener capacidad de disposición de acuerdo con el acto jurídico a través del que se constituya el usufructo, puesto que constituir un derecho real se considera un acto de gravamen.

Para ser usufructuario tampoco se exige una capacidad especial; dependerá del acto constitutivo (deberá tener capacidad para suceder, si el título es el testamento; capacidad para contratar, si se constituye a través de un contrato, etc.).

El usufructuario puede ser una persona jurídica, en cuyo caso la duración del usufructo se limitará a 30 años (art. 515 CC), puesto que estas pueden tener una duración indefinida y no debe quedar vinculada la propiedad indefinidamente. En cualquier caso, si la persona jurídica se extingue antes de los treinta años, se extinguirá también el usufructo.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica por tiempo superior a treinta años no es nulo, sino que su duración se reducirá a treinta años.

Usufructo a favor de una pluralidad de sujetos. De acuerdo con el art. 469 CC, el usufructo puede constituirse a favor de varias personas, simultánea o sucesivamente.

Si el usufructo se constituye **simultáneamente** a favor de varias personas, el resultado será una situación de cotitularidad o comunidad sobre el derecho de usufructo, que se regulará por los arts. 392 ss del Código, además de por lo dispuesto en el título constitutivo. Este usufructo se extinguirá con la muerte del último de los usufructuarios (art. 521 CC). Por lo que se puede deducir que, para el usufructo testamentario, a la muerte de cada uno de los usufructuarios, en lugar de ir consolidándose en la propiedad, la parte del usufructuario fallecido acrecerá a los demás. Y cuando muera el último de ellos, se extinguirá el usufructo. Sin embargo, cuando el usufructo se haya constituido a través de donación, no as dará el derecho de acrecer, salvo voluntad del donante o cuando los usufructuarios son cónyuges, por aplicación del art. 637 CC.

Art. 515 CC: "No podrá constituirse usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de treinta años".

Art. 521 CC: "El usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere".

No obstante lo anterior, el acrecimiento a favor de los demás usufructuarios sólo es posible si lo prevé expresamente el título constitutivo del usufructo o si éste se constituye sin especial designación de partes.

El art. 987 CC dispone que “el derecho de acrecer tendrá también lugar entre los legatarios y los usufructuarios en los términos establecidos para los herederos”; y el art. 982 CC que “para que en la sucesión testamentaria tenga lugar el derecho de acrecer se requiere: 1º. Que dos o más sean llamados a una misma herencia, o a una misma porción de ella, sin especial designación de partes. 2º. Que uno de los llamados muera antes que el testador, o que renuncie a la herencia, o sea incapaz de recibirla”.

Si el usufructo se constituye **sucesivamente**, se entiende que hay tantos usufructos como usufructuarios sucesivos. Aunque solo está previsto legalmente para el usufructo testamentario, la doctrina considera que la constitución sucesiva está sujeta al límite de las sustituciones fideicomisarias, es decir, será válida y surtirá efecto siempre que se haga a favor de personas vivas al tiempo de la constitución del usufructo, o si no han nacido, siempre que no pase del segundo grado (art. 781 CC). Si excede de estos límites, el usufructo es nulo únicamente en el exceso. Esto es así para evitar gravámenes indefinidos sobre el dominio.

El art. 787 CC así lo prevé para el usufructo testamentario al disponer que si el testador “llamare al usufructo a varias personas, no simultánea, sino sucesivamente, se estará a lo dispuesto en el artículo 781”.

5. Objeto

El objeto sobre el que puede recaer el usufructo puede ser de lo más variado. El art. 469 CC dice que el usufructo recae sobre cosas y sobre derechos. Cosas objeto de usufructo pueden ser una o varias, corporales o incorporales y tanto muebles como inmuebles. Aunque en la práctica son mucho más abundantes los usufructos sobre inmuebles.

Ahora bien, la cosa debe cumplir con los requisitos generales de ser susceptible de apropiación y disfrute, transmisible y que no esté fuera del comercio.

Igualmente, el art. 469 CC señala que el usufructo puede recaer sobre toda la cosa o parte de ella, es decir, sobre todos los frutos o utilidades de la cosa o sobre una parte de los mismos. También puede recaer sobre una cuota si la propiedad pertenece a varias personas.

Art. 521 CC: “El usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere”.

Como ya se ha indicado, se admite también el usufructo sobre derechos siempre que estos no sean personalísimos o intransmisibles.

Como se verá en su momento a algunos usufructos, por razón del objeto sobre el que recaen, el Código civil les dedica alguna norma específica. Así pasa con el usufructo de minas (arts. 476 a 478 CC), de cosas que se deterioran por su uso (art. 481), de bienes consumibles (art. 482), de viñas, olivares u otros árboles o arbustos (arts. 483 y 484 CC), de montes (art. 485), de derechos (art. 486), e incluso de acciones (arts. 127 a 131 LSC).

6. Contenido del usufructo

El contenido del usufructo voluntario vendrá determinado principalmente por la voluntad del o de los constituyentes y, en lo no previsto por lo dispuesto en el Código civil, pues el art. 470 CC dispone que “los derechos y obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en las dos secciones siguientes”. En éstas se regulan los derechos y las obligaciones del usufructuario que veremos a continuación junto con la situación del nudo propietario.

A. Derechos o facultades del usufructuario

a. Facultad de disfrute y aprovechamiento. Es la facultad principal del usufructo. Comprende el derecho a la posesión (*ius utendi*) de la cosa, tanto mediata como inmediata, así como las facultades de uso y disfrute (*ius fruendi*). Además, estas facultades se extienden a lo que reciba por accesión la cosa usufructuada, a las servidumbres que tenga a su favor y, en general, a todos los beneficios inherentes a la misma (art. 479 CC) (SAP Lleida de 10 de abril de 2002).

Art. 479 CC: “El usufructuario tendrá derecho de disfrutar del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma”.

Frutos. Consecuencia del poder directo e inmediato que ostenta el usufructuario sobre la cosa es su derecho a percibir los frutos naturales, industriales y civiles, ahora bien, queda excluido de los tesoros, respecto de los cuales se le considera como un extraño.

El Código civil regula, en los art. 472 a 475 la distribución de los frutos entre usufructuario y nudo propietario al comienzo y al final del usufructo. Así, los frutos naturales o industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo pertenecerán al usufructuario, sin que tenga que abonar nada al propietario por ellos. Los frutos pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecerán al

propietario, quien sí deberá hacerse cargo de los gastos de producción “con el producto de los frutos”.

Respecto de los frutos civiles, dice el Código en el art. 474, que se entienden percibidos por días “y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo”. Así, si el usufructuario hubiere arrendado las tierras o heredades dadas en usufructo, y acaba el usufructo antes de terminar el arriendo, sólo percibirá, o sólo tendrá derecho a exigir al propietario que lo haya percibido, la parte proporcional de la renta que debiere pagar el arrendatario.

El Código contiene en el art. 475, además, reglas especiales sobre la percepción de los frutos en algunos supuestos: 1º. Si se trata de un usufructo sobre el derecho a percibir una renta o pensión periódica, bien consista en metálico, bien en frutos, se considerará cada vencimiento como productos o frutos de aquel derecho. 2º. Lo mismo ocurre si el usufructo recae sobre obligaciones o títulos al portador: cada vencimiento es fruto de aquellos derechos. 3º. Si el usufructo consiste en el goce de los beneficios que diese una participación en una explotación industrial o mercantil, cuyo reparto no tuviese vencimiento fijo, tendrán aquellos la misma consideración.

Arrendamientos. Como ya se ha dicho el usufructuario puede poseer directa o inmediatamente, si usa él mismo la cosa y la aprovecha por sí y para sí, o mediata, si cede su uso a un tercero o aprovecha la cosa a través de otro. El usufructuario podrá, pues, arrendar la cosa a un tercero, “pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola” (art. 480 CC).

En consonancia con lo anterior y respecto a los arrendamientos rústicos, la Ley de 26 de noviembre de 2003 reguladora de los arrendamientos rústicos, siguiendo el criterio del Código, prevé en su art. 10 que los arrendamientos otorgados por usufructuarios “se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya”. Igualmente, en cuanto a los arrendamientos urbanos, la Ley de 24 de noviembre de 1994, también prevé que los arrendamientos de vivienda otorgados por usufructuarios “se extinguirán al término del derecho del arrendador”.

Si al otorgamiento del contrato hubiera concurrido el propietario, el arrendamiento, sea del tipo que sea, subsistirá durante todo el tiempo concertado.

Mejoras útiles o de recreo. El usufructuario podrá hacer en los bienes usufructuados las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, siempre

Art. 471 CC: “El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño”.

que no altere su forma o su sustancia, según establece el art. 487 CC. No tendrá, sin embargo, derecho a indemnización por dichas mejoras, únicamente podrá retirarlas, si fuera posible hacerlo sin causar perjuicio a los bienes (*ius tollendi*).

En relación con la posibilidad de realizar mejoras, se le atribuye también al usufructuario la facultad de compensar posibles desperfectos que, por su negligencia o dolo, se hubiesen causado en la cosa con las mejoras realizadas.

Art. 488 CC: “El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho”.

b. Facultades dispositivas. El art. 480 permite al usufructuario enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito. Nos referimos ahora únicamente a la enajenación del usufructo, no a la disposición de la cosa. La regla general respecto a los actos de disposición es que el usufructuario puede disponer del derecho que le asiste y el nudo propietario podrá disponer de la propiedad (art. 595). Excepcionalmente se le permite al usufructuario disponer de la cosa, no sólo de su derecho. En este caso nos encontramos ante un usufructo con facultad de disponer, al que se hará referencia más adelante.

Caso de que el usufructuario enajene su derecho, esta enajenación se resuelve al fin del usufructo, igual que hemos visto que ocurre en el arrendamiento, así como en el resto de contratos que celebre el usufructuario. Por lo tanto, si se tratara de un usufructo vitalicio, éste dependerá de la vida del cedente, no de la del cesionario.

El Derecho romano, sin embargo, consideraba el usufructo un derecho de carácter personal que no podía ser enajenado. Esta regulación se recogió también en las Partidas, donde se permitía únicamente la enajenación del derecho a percibir los frutos, como un derecho personal. Consecuencia de esta tradición algunos autores, como ROCA SASTRE, consideran que el usufructo en sí no es enajenable, si no que sólo cabe la enajenación del contenido económico del usufructo. Uno de sus argumentos es que el art. 498 CC, el usufructuario que enajene o arriende su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya. Ahora bien, en contra se argumenta que esta extensión de responsabilidad no significa que siga siendo usufructuario, sino como un supuesto de culpa *in eligendo* en la elección del nuevo usufructuario.

Igualmente, de acuerdo con el art. 107.1 LH, el usufructo es un derecho que puede ser hipotecado. También, el art. 108 LH permite la hipoteca sobre el usufructo del cónyuge viudo. Esta hipoteca se extingue cuando termine el usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario, como su muerte. Si concluye por un hecho voluntario, la hipoteca subsiste sobre el “usufructo” (o derechos de

uso y disfrute) hasta que se cumpla la obligación garantizada o hasta el momento en que hubiera vencido el usufructo.

En cualquier caso, el adquirente del derecho de usufructo lo adquiere con el mismo contenido, condiciones y duración que tenía con el transmitente.

B. Obligaciones del usufructuario

Como ya se ha dicho al hablar de los derechos del usufructuario, el Código civil regula también las obligaciones a través de una serie de normas, contenidas en los arts. 491 ss, que tienen carácter dispositivo, puesto que pueden ser desplazadas por la voluntad lo dispuesto en el título constitutivo (art. 470 CC). Entre las obligaciones que impone el Código al usufructuario podemos distinguir unas anteriores al goce y disfrute de los bienes, otras que deberán cumplirse durante la vigencia del derecho y, por último, se regulan obligaciones derivadas de la extinción del usufructo.

Obligaciones previas del usufructuario: Inventario y fianza. El usufructuario tiene unas obligaciones previas o cargas, sin las que en teoría no puede entrar en posesión de los bienes, necesaria para el uso y disfrute, aunque en la práctica se puede dispensar al usufructuario de su cumplimiento. Estas obligaciones, que tienen por objeto la identificación de la cosa y de su estado físico, se encuentran reguladas en los arts. 491 a 496 CC.

El art. 491 comienza diciendo que “el usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes está obligado: 1º. A formar, con citación del propietario o de su legítimo representante, inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles. 2º. A prestar fianza, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a esta sección”.

a. Inventario. No obstante la exigencia del Código, en la práctica es el nudo propietario el que suele realizar el inventario, de modo que el usufructuario se limita a dar su conformidad. La realización de inventario es consecuencia lógica del carácter temporal de este derecho, y de la obligación de cuidar las cosas usufructuadas y de restituirlas al propietario.

Puesto que el Código no se refiere a la forma del inventario, es válido tanto el inventario formalizado en documento público como en documento privado.

b. Fianza. Con la prestación de la fianza se pretende garantizar la posible responsabilidad en que pudiera incurrir el usufructuario por incumplimiento de las obligaciones que se le imponen, como las de cuidado, hacer reparaciones, restitución de la cosa, etc. El término fianza debe interpretarse en sentido amplio como “garantía” en general, no en sentido técnico. Por tanto, cabe la constitución de cualquier garantía “suficiente”, tanto personal como real.

A continuación, el Código recoge una serie de supuestos en los que el usufructuario está exento de prestar fianza y, probablemente, de prestar inventario (art. 492). También cabe la dispensa de estas obligaciones, tanto legal como voluntaria o judicial, siempre que no resulte perjuicio para nadie, como señala el art. 493 CC. La dispensa puede realizarse en cualquier momento, y puede ser expresa o tácita.

Respecto a la dispensa legal, el art. 492 CC excluye la obligación de prestar fianza al vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, ni a los padres usufructuarios de los bienes de los hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria si no contrajeran los padres o el cónyuge ulterior matrimonio.

La garantía deberá subsistir hasta que, terminado el usufructo, se restituyan los bienes usufructuados, de modo que en el momento en que se verifique la entrega, se cancelará la garantía.

c. Incumplimiento de las obligaciones de formalización de inventario y fianza. La no prestación de la fianza o no formalización del inventario no suponen la extinción del usufructo. Los arts. 494 y 495 CC regulan la situación jurídica que se da mientras el usufructuario no presta fianza en los casos en que deba darla.

Si, no habiendo dispensa de estas obligaciones, el nudo propietario requiere el cumplimiento y el usufructuario continúa sin cumplir, el art. 494 le permite exigir “que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos o títulos de crédito nominativos o al portador se conviertan en inscripciones o se depositen en un banco o establecimiento público, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros”. Los intereses y productos de los bienes puestos en administración pertenecen al usufructuario.

El propietario también podrá retener o recobrar los bienes objeto del usufructo, poseyéndolos en calidad de administrador y estará obligado a entregar al usufructuario los frutos, deduciendo la suma que por dicha administración se convenga o se señale judicialmente.

Es decir, si no se cumplen estas obligaciones, el usufructuario no tiene derecho a entrar en el goce directo de los bienes. En cualquier caso, el art. 495 CC permite al usufructuario reclamar, bajo caución juratoria, la entrega de los muebles necesarios para su uso, y que se le asigna habitación para él y su familia en una casa comprendida en el usufructo. Lo mismo respecto de los instrumentos, herramientas y demás bienes muebles necesarios para la industria a que se dedique el usufructuario.

Si el propietario no quiere que se vendan algunos muebles por su mérito artístico o porque tengan un precio de afección, podrá exigir que se le entreguen, afianzando el abono del interés legal del valor de la tasación.

Por último, una vez prestada la fianza por el usufructuario, tendrá derecho a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos. Así pues, el cumplimiento de estas obligaciones tiene efectos retroactivos, de modo que el usufructuario podrá recoger los frutos que existan y exigir que se le entreguen los que ya se han recogido o su importe.

Vemos, pues, que la regulación del Código se refiere al incumplimiento de la obligación de prestar fianza y no al de formalización del inventario. La doctrina, sin embargo, considera que estas normas pueden aplicarse a ambos supuestos.

Obligaciones durante el usufructo.

1º. Obligación de cuidado de la cosa. El usufructuario, tal y como dispone el art. 497 CC, debe cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia. Se le exige, pues, un grado de diligencia media en el cuidado de la cosa. Consecuencia de este deber es que el usufructuario estará obligado a comunicar al propietario cualquier acto de tercero del que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad (art. 511 CC). Como consecuencia del incumplimiento de estos deberes el Código prevé que:

- El propietario podrá pedir que se le entregue la cosa, si el abuso que está haciendo el usufructuario es considerable. En este caso el propietario deberá pagar anualmente el producto líquido de la cosa, después de deducir gastos y “el premio que se le asigne por su administración” (art. 520).
Aun cuando el perjuicio no sea considerable, el usufructuario deberá responder del mismo. El propietario podrá reclamar pese a que se haya otorgado la fianza.
- El usufructuario responderá si no comunica al propietario la realización de actos capaces de producir daños y perjuicios en la cosa, sean ocasionados por él o por tercero (art. 511).

2º. Obligación de reparar la cosa. En relación con la obligación de cuidado se encuentra la de hacer **reparaciones ordinarias** en la cosa usufructuada. El usufructuario sólo está obligado a asumir las reparaciones ordinarias, que son “las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación”. Lógico, puesto que es él quien las disfruta.

El propietario podrá hacer estas reparaciones por sí mismo “a costa del usufructuario”, si requerido éste para realizarlas, no las hiciera.

En cuanto a las **reparaciones extraordinarias**, que el Código no define, serán de cuenta del propietario (art. 501). El usufructuario está obligado a avisar al propietario de la necesidad de estas reparaciones cuando fueran urgentes. Por reparaciones extraordinarias se entiende las que no derivan del uso natural de las cosas como, por ejemplo, las que se deban a la acción de la naturaleza. En cualquier caso, la distinción entre reparaciones ordinarias y extraordinarias es una cuestión de hecho que queda al arbitrio de los tribunales, por lo que habrá que estarse al caso concreto.

Puesto que el Código sólo dice que estas reparaciones “serán de cuenta” del propietario, no todos los autores coinciden en que sea obligación del propietario proceder a la reparación. Hay autores que sí consideran que se trata de una obligación del propietario, cuyo cumplimiento puede ser exigido por el usufructuario; mientras que otros consideran que no existe tal obligación, salvo que se trate de reparaciones indispensables, sino que es decisión suya realizarlas o no.

El art. 502 CC regula las consecuencias de la realización o no de este tipo de reparaciones:

- Así, si el propietario las hiciere tendrá derecho a exigir del usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas, mientras dure el usufructo.
- Si no las hiciere y fueren indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario, pero tendrá derecho a exigir al propietario el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de estas obras, al concluir el usufructo. Y si el propietario se niega al pago el usufructuario tendrá un derecho de retención de la cosa y sus productos hasta que se le reintegre.

3º. Obligación de pago de contribuciones y cargas. El pago de las cargas y contribuciones anuales y el de las que se consideran gravámenes de los frutos, será de cuenta del usufructuario mientras dure el usufructo. Así pues, le corresponde al usufructuario el pago de la contribución rústica o urbana.

Las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital, son de cargo del propietario. Si éste las hubiese satisfecho, deberá el usufructuario abonarle los intereses correspondientes a las sumas que en dicho concepto hubiese pagado y, si las anticipare el usufructuario, deberá recibir su importe al fin del usufructo (art. 505 CC).

Los términos “cargas” y “contribuciones” no deben considerarse sinónimos. “Contribuciones” se refiere a las obligaciones de naturaleza tributaria, mientras que se entiende que “cargas” son las prestaciones que deben realizarse por razón de la cosa y supone la existencia de una obligación *propter rem* (por ejemplo, las pensiones de los censos a que está sometida la finca).

El art. 509 regula la situación que se da cuando el usufructo recae sobre una finca hipotecada con anterioridad a la constitución del usufructo (si la hipoteca se hubiera constituido después del usufructo, no podrá resultar éste perjudicado). En este caso, el usufructuario no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca, añadiendo que “si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo”.

Además, el art. 512 CC impone al usufructuario “los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo”. No obstante, la amplitud del precepto, pues se refiere a pleitos sostenidos sobre el usufructo, quedan excluidos: 1º. Los casos en los que el propietario haya sido condenado en costas por su temeridad. 2º. Cuando el usufructuario interponga demande el saneamiento por evicción, pues si el usufructo se ha constituido a título oneroso y ha sido privado de él por un derecho anterior a su constitución, tiene derecho a reclamar al propietario los gastos del pleito sostenido con el tercero (arts. 1475 y 1478. 1 CC).

Obligaciones a la extinción del usufructo. Una vez acabado el usufructo, el usufructuario deberá restituir la cosa al propietario.

C. Breve referencia a la situación jurídica del propietario

Parte de la situación jurídica del propietario se ha ido exponiendo al hablar de los derechos y obligaciones del usufructuario, así, la obligación del propietario de abonar el coste de las reparaciones extraordinarias o el pago de los tributos o impuestos que le competan, o el derecho al tesoro (art. 471 CC).

Además, el propietario podrá realizar actos de disposición sobre su derecho, como enajenar e hipotecar la nuda propiedad (art. 107 LH), y hacer obras y mejoras en la finca, siempre que no perjudique el derecho del usufructuario y con la obligación de conservar la forma y sustancia.

7. Extinción del usufructo

Causas. El art. 513 CC recoge las siguientes causas de extinción del usufructo:

1. **Muerte del usufructuario.** El usufructo normalmente tiene carácter vitalicio, lo que determina que a la muerte del usufructuario se extingue el usufructo, sin que pueda transmitirlo a los herederos, salvo que se haya establecido así expresamente.

Como ya hemos visto, si el usufructo se hubiere constituido a favor de varias personas vivas en el momento de la constitución, se extinguirá cuando muera el último. También hemos visto que, si se han establecido

llamamientos sucesivos, se aplicará el límite de las sustituciones fideicomisarias.

2. **Expiración del plazo por que se constituyó, o cumplimiento de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.** Aunque lo más frecuente es que el usufructo sea vitalicio, también puede estar sometido a término o condición. Normalmente el plazo o la condición se establecen en el título constitutivo, pero no hay inconveniente en que se acuerden con posterioridad al mismo.

Si la muerte del usufructuario tiene lugar antes de que llegue el término o se cumpla la condición, se extinguirá el usufructo, sin que se transmita a los herederos del usufructuario, salvo que en el título constitutivo se hubiera previsto lo contrario.

En relación con esta causa hay que tener en cuenta también lo previsto en el art. 516 CC, el cual establece que “el usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona”. Nuevamente, si el usufructuario muere antes, se extinguirá el usufructo con su muerte, salvo que se hubiera establecido otra cosa.

3. **Reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.** El usufructo también se extingue por consolidación, pues no puede existir un derecho real sobre cosa propia.
4. **Por la renuncia del usufructuario.** Salvo que la renuncia se haga en perjuicio de tercero, en cuyo caso será ineficaz frente a éstos, no cabe duda de que con ella se extinguirá el usufructo. El usufructuario deberá tener capacidad para realizar este acto de disposición.
5. **Pérdida total de la cosa objeto del usufructo.** Para que se produzca la extinción del usufructo la pérdida debe ser total. Si se produce una pérdida parcial, el usufructo continuará en la parte restante.

Art. 514 CC: “Si la cosa dada en usufructo se perdiera sólo en parte, continuará este derecho en la parte restante”.

En el art. 517 se contiene una matización, pues si el usufructo estuviera constituido sobre una finca de la que forme parte un edificio, y éste llegare a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales. Lo mismo

establece el código si el usufructo recae sólo sobre el edificio y éste perece. Pero en este caso, si el propietario quisiera construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y servirse de los materiales, pagando al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

En caso de siniestro, si el usufructuario concurriera con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, continuará aquel en el goce del nuevo edificio si se construyere, o percibirá los intereses del precio del seguro si al propietario no le conviene la reedificación. Si el seguro lo hubiere constituido sólo el usufructuario, por haberse negado el propietario a contribuir, adquirirá éste el derecho a percibir por entero el precio del seguro, pero con la obligación de invertirlo en la reedificación de la finca. Si, por el contrario, el que se hubiese negado a contribuir al seguro fuera el usufructuario, percibirá el propietario el precio íntegro del seguro, salvo el derecho del usufructuario sobre los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y los materiales (art. 518).

6. **Resolución del derecho del constituyente.** Al extinguirse el derecho del constituyente quedará extinguido también el usufructo, salvo que el usufructuario esté protegido por la fe pública registral, al haber adquirido a título oneroso, de buena fe, de quien es titular registral y haya inscrito su derecho (art. 34 LH).
7. **Prescripción.** Como cualquier otro derecho, se producirán los efectos de la prescripción extintiva si el titular no hace uso de sus facultades por el tiempo establecido por la ley, seis o treinta años, según se sea mueble o inmueble la cosa usufructuada (art. 1962 y 1963 CC). Puesto que la causa de extinción recogida por el Código es la prescripción, y no el “no uso”, la extinción se producirá por la falta de ejercicio del derecho o de las acciones reales correspondientes frente a quien posea pública, pacífica e ininterrumpidamente durante el tiempo señalado por la ley y en concepto de usufructuario, sea un tercero o sea el nudo propietario ejerciendo las facultades de uso y disfrute.
8. A las causas que acabamos de ver, enumeradas en el art. 513, hemos de añadir **la expropiación**, recogida en el art. 519 CC. Este artículo dispone que, si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado: o bien a subrogarla con otra de igual valor y análogas condiciones; o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. En este caso deberá afianzar el pago de los réditos.

Efectos. Como hemos visto, tras la extinción, el usufructuario o sus herederos deberán restituir la cosa al propietario, la propiedad recupera todas sus facultades y vuelve a ser una propiedad plena. La reintegración en el dominio de las facultades de uso y disfrute del bien se produce de manera automática o *ipso iure*, sin que esté subordinada la recuperación al cumplimiento de la obligación de entrega de la cosa. Si el usufructuario continuara poseyendo la cosa sería a título de retentor o bien por el ejercicio del **derecho de retención**. Efectivamente, el usufructuario, o los herederos, tiene un derecho a retener la cosa hasta que el propietario le abone, en su caso, todo lo que le deba (por ejemplo, si el usufructuario hubiera asumido reparaciones extraordinarias que corresponden al propietario).

Una vez hecha la entrega, dice el Código, “se cancelará la fianza o hipoteca”. En realidad, se extinguirán estas garantías cuando se verifique, no la entrega, si no el cumplimiento por parte del usufructuario de las obligaciones que le incumben (art 522 CC).

Art. 522 CC: “Terminado el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega se cancelará la fianza o hipoteca”.

Recordemos también, como ya se ha dicho anteriormente, que “el usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho”, siempre que el usufructuario actúe de buena fe y que la mejora subsista a la extinción del usufructo (art. 1652, por analogía).

8. Usufructos especiales.

Como ya se ha visto, el objeto del usufructo puede ser de lo más variado. Todo lo que hemos ido estudiando en el tema hace referencia al usufructo típico o usufructo normal, es decir, el que recae sobre cosas materiales susceptibles de ser usadas y producir frutos. Pero el usufructo también puede recaer sobre cosas o bienes con características especiales. El código dedica algunas normas a resolver cuestiones relacionadas con este tipo de objetos.

Usufructo sobre cosas deteriorables. De acuerdo con el art. 481 CC “si el usufructo comprendiera cosas que no se puedan usar sin consumirlas, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con, empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas al concluir el usufructo sino en el estado en que se encuentren; pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieran sufrido por su dolo o negligencia”. Aunque la doctrina suele estudiar el usufructo de cosas deteriorables entre los usufructos especiales, lo cierto es que no presenta ninguna especialidad puesto que todas las cosas se deterioran con el uso.

Usufructo de cosas consumibles. El Código contempla la posibilidad de que el usufructo recaiga sobre cosas que se consumen con el uso. Así, el art. 482 dice que “si el usufructo comprendiera cosas que no se puedan usar sin consumirlas, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo si se hubiesen dado estimadas. Cuando no se hubiesen estimado, tendrá el derecho de restituirlas en igual cantidad y calidad, o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo”. Se refiere a un consumo físico, puesto que el consumo jurídico recaería dentro del llamado usufructo con facultad de disponer.

Históricamente ha sido considerado como un usufructo impropio o *cuasi usufructo*, porque es contrario al límite de la conservación de la forma y la sustancia. Por ello, algunos autores entienden que el derecho a consumir (*ius abutendi*) excede de las facultades del usufructuario y que, al consumirse la cosa y tener que restituir el *tantumdem*, lo que hay es una transmisión del dominio. No obstante, la mayoría de los autores consideran que, además de porque lo regula el art. 482, es posible en nuestro Derecho el usufructo de cosas consumibles, porque el art. 467 permite excepciones a la obligación de conservar la forma y sustancia, al decir “a no ser que el título de constitución o la ley autoricen otra cosa”.

Usufructo sobre árboles y plantaciones. El Código regula tres supuestos: el usufructo de viñas, olivares y otros árboles o arbustos, el usufructo de montes y el usufructo de viveros.

a) **Usufructo de viñas, olivares y otros árboles o arbustos.** La especialidad en este supuesto, relativo a árboles o arbustos que se cultivan para extraer de ellos sus frutos, radica en lo siguiente:

1º. El usufructuario podrá aprovecharse de los pies muertos, y aun de los tronchados o arrancados por accidente, pero con la obligación de reemplazarlos por otros. Parece que el usufructuario sólo tiene obligación de reemplazar si ha utilizado los pies muertos o tronchados.

2º. Si por causa de siniestro o caso extraordinario, las viñas, olivares u otros árboles o arbustos hubiesen desaparecido en número tan considerable que no fuese posible o resultase demasiado gravosa la reposición, el usufructuario podrá dejar los pies muertos, caídos o tronchados, a disposición del propietario, y exigir de éste que los retire y deje el suelo expedito. En estos casos el usufructuario no tendrá la

obligación de reemplazar los árboles muertos, pero tampoco podrá aprovecharlos (arts. 483 y 484 CC).

- b) **Usufructo de montes.** En este caso el monte es el bien usufructuado y los árboles no se tienen en cuenta como productores de frutos sino como aprovechamiento en sí mismos, por esta razón, para no destruir el objeto del usufructo, el Código limita las cortas o talas. Así, el art. 485 CC establece que “el usufructuario de un monte disfrutará todos los aprovechamientos que pueda éste producir según su naturaleza”. Como regla general, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie como no sean para reponer o mejorar alguna de las cosas usufructuadas, y comunicando esta necesidad previamente al propietario.

Si el monte es tallar o de maderas para la construcción, se faculta al usufructuario a hacer las talas o cortas ordinarias que solía hacer el dueño, o, en cuanto al modo, porción y época, de acuerdo con la costumbre del lugar. En todo caso, las talas o las cortas no deben perjudicar la conservación de la finca.

Pese a todo lo anterior hay que tener en cuenta la regulación administrativa en relación con los montes.

- c) **Usufructo de viveros.** En los viveros de árboles, dice el párrafo 4º del art. 485 CC, el usufructuario podrá “hacer la entresaca necesaria para que los que queden puedan desarrollarse convenientemente”. La entresaca es tanto un derecho como una obligación del usufructuario. Lo que obtenga de la entresaca pertenece al usufructuario. Aunque el Código habla de vivero, la doctrina, encabezada por SANCHO REBULLIDA, entiende que debe tratarse de un error, puesto que en el vivero los árboles están destinados a trasplantarse. La conclusión es que debe referirse a un bosque joven y que el usufructuario no puede arrancar y aprovechar más árboles que los que deban abatirse para el adecuado desarrollo de los restantes.

Usufructo de ganados o usufructo de un rebaño. En los casos de usufructo constituido sobre un rebaño o piara de ganados, el usufructuario estará obligado a reemplazar con las crías las cabezas que mueran anual y ordinariamente, o falten por la rapacidad de animales dañinos.

Si el ganado en que se constituyere el usufructo pereciese del todo, sin culpa del usufructuario, por efecto de un contagio u otro acontecimiento no común, el usufructuario cumplirá con entregar al dueño los restos de los animales o sus rendimientos, sin perjuicio de la aplicación, en todo caso, de la regulación legal y reglamentaria de seguridad alimentaria y de sanidad animal sobre dichos productos o restos. Si el rebaño perece sólo en parte,

también por accidente y sin culpa del usufructuario, continuará el usufructo en la parte que se conserve. Si el usufructo se hubiera constituido sobre ganado estéril, se considerará como si fuera una cosa fungible o consumible, por lo que se le aplicará el art. 482 CC (art. 499 CC).

Usufructo de minas. Las especialidades de este usufructo se regulan en los arts. 476 a 478 CC. No obstante, contienen una regulación anacrónica que responde a la legislación vigente en materia de minas en el momento de la promulgación del Código civil. Hay que tener en cuenta que actualmente las minas sólo pueden disfrutarse a través de una concesión administrativa, y atender a la Ley de minas y a la regulación administrativa actualmente vigente.

Así, debemos entender que el Código se refiere a un predio cuyo propietario ha obtenido autorización de la Administración para el aprovechamiento de los minerales, o la concesión administrativa para ello, según el tipo de sustancias minerales. El usufructo del predio podría dar lugar a la explotación correspondiente pero siempre que la Administración lo autorice.

Usufructo de derechos. Como ya se ha visto, el art. 469 CC permite que los derechos también sean objeto de usufructo, siempre que no sean personalísimos o intransmisibles.

El art. 507 CC se refiere a “**créditos vencidos que formen parte del usufructo**”, es decir, al usufructo de un patrimonio o universalidad patrimonial del que forma parte un crédito. Al respecto, el Código civil regula dos cuestiones: la reclamación del crédito; y el destino del capital que se obtiene. Ambas cuestiones dependerán de si el usufructuario prestó o no fianza. Si el usufructuario prestó fianza, podrá exigir el crédito y dar al capital el destino que considere oportuno. Si no prestó fianza, por estar dispensado de constituirla o porque no hubiese podido hacerlo, o bien la prestada fuera insuficiente, necesitará para cobrar el crédito, autorización del propietario, o del Juez en su defecto. Además, “deberá poner a interés dicho capital de acuerdo con el propietario; a falta de acuerdo entre ambos, con autorización judicial; y, en todo caso, con las garantías suficientes para mantener la integridad del capital usufructuado” (art. 507).

Caso distinto es el del **usufructo constituido sobre el derecho a percibir una renta** o una pensión periódica, en metálico, en frutos, o los intereses de obligaciones o títulos al portador (art. 475 CC). En este caso se considerará cada vencimiento como productos o frutos de aquel derecho y no como cobro de un capital.

El Código guarda silencio respecto al **usufructo de derechos reales**. Podrá existir atendiendo a los principios básicos del usufructo de derechos, a los generales sobre el derecho real y a la naturaleza del derecho de que se trate. Por tanto, no podrán ser objeto de usufructo los derechos reales intransmisibles ni los derechos reales de garantía, ya que son accesorios del crédito que garantizan.

En relación con esta materia, el art. 486 CC se refiere al **usufructo de acciones de carácter real**. Establece este artículo que “el usufructuario de una acción para reclamar un predio o derecho real, o un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción a que le ceda para este fin su representación y le facilite los elementos de prueba de que disponga. Si por consecuencia del ejercicio de la acción adquiriese la cosa reclamada, el usufructo se limitará a solos los frutos, quedando el dominio para el propietario”.

En realidad, apunta la doctrina, a lo que se refiere el art. 486 CC no es al usufructo de acciones sino al usufructo de la cosa obtenida tras el ejercicio de la acción y lo que otorga el art. 486 es el poder al usufructuario de exigir del nudo propietario la cesión de su representación. Así pues, el usufructuario no ejercita la acción en su nombre, sino en nombre del propietario, que es el verdaderamente legitimado para interponerla.

El usufructo de cuota. En el caso de condominio, a cada condueño le corresponde la plena propiedad de su parte o cuota, por lo tanto, puede constituir derechos sobre ésta, entre otros un usufructo. El art. 490 CC atribuye al usufructuario la facultad de ejercitar los derechos que corresponden al propietario de la cuota en lo relativo a la administración y a la percepción de frutos o intereses. Además, para el caso de división de la cosa común, también atribuye al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudique al propietario.

Además de todo lo anterior relativo al usufructo de derechos, algunas leyes especiales también contienen normas que hacen referencia a éste, como el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, regula el usufructo de acciones y de participaciones sociales.

Usufructo de un patrimonio. La posibilidad de constituir un usufructo sobre todo un patrimonio se deriva en el art. 506 CC. El artículo sólo se refiere a el caso de que el patrimonio tenga deudas y se remite a lo dispuesto en los artículos 642 y 643 en sede de donación. Así pues, si hubieran pactado, propietario y usufructuario, que éste último se haga cargo de las deudas, tendrá que responder de las que existieran antes de la constitución del usufructo, no de las posteriores, salvo pacto. No mediando estipulación respecto al pago de deudas, sólo responderá de ellas cuando el usufructo se haya hecho en fraude de acreedores.

Art. 506 CC: “...Esta misma disposición es aplicable al caso en que el propietario viniese obligado, al constituirse el usufructo, al pago de prestaciones periódicas, aunque no tuvieran capital conocido”.

Usufructo de una herencia. Si el usufructo recae sobre todo o parte de una herencia, aunque el usufructuario no está obligado al pago de las deudas hereditarias, el propietario puede optar por exigir que se vendan bienes de la herencia suficientes para el pago, o por satisfacerlas con su dinero, pero con derecho, en este caso, a exigir del usufructuario los intereses correspondientes (art. 510 2º). Para evitar esto, el Código permite al usufructuario anticipar las sumas que correspondan a los bienes

usufructuados (pagando él las deudas, por ejemplo), y tendrá derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el usufructo (art. 510 1º).

II. DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

Los derechos de uso y habitación son derechos reales de contenido similar al usufructo, pero más restringidos o limitados, por ello el Código civil se remite para su regulación a las disposiciones establecidas para el usufructo, en cuanto no se opongan a lo dispuesto expresamente para estos derechos. Su regulación específica se encuentra en los arts. 523 a 529 CC. El primero de ellos establece que “las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones siguientes”.

Se trata de derechos personalísimos que sólo puede ejercitar el titular de estos y su familia, e inalienables, de modo que “no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título” (art. 525 CC). Por tanto, al ser intransmisibles, el art. 108 LH prohíbe su hipoteca.

El derecho de uso. El uso da derecho a su titular, además de a usar la cosa, a percibir los frutos en caso de que los produzca, pero sólo en cuanto sean necesarios para alimentar al usuario y a su familia.

El que tuviere el uso de un rebaño o piara de ganado, establece el código en el art. 526, podrá aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia, así como también del estiércol necesario para el abono de las tierras que cultive.

El derecho de habitación. Este derecho faculta a su titular a ocupar las dependencias de una casa ajena, para usarlas exclusivamente como vivienda y en la medida que sea necesario para él y su familia. El derecho de habitación se limita al mero uso. No atribuye, por tanto, derecho a los frutos. El derecho de habitación debe recaer sobre la propiedad (RDGRN de 29 de mayo de 2009), de modo que no es posible la inscripción de un derecho de habitación sobre un derecho de usufructo.

Art. 524 CC: “El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque esta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”.

Ejercicio total o parcial de los derechos. Si los titulares de los derechos de uso o habitación ejercitaran el derecho en toda su extensión, es decir, el usuario consumiera todos los frutos, y el habitacionista ocupara toda la casa, estarán obligados a hacer frente a los gastos de cultivo, a las reparaciones ordinarias de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.

En caso de que sólo consumiera parte de los frutos o sólo se ocupara parte de la casa, no estarán obligados a contribuir, salvo que el propietario no puede hacer frente a dichos gastos y cargas con lo que quede de los frutos o del aprovechamiento.

Art. 524 CC: “Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación”.

Extinción. Las causas de extinción del usufructo se aplican a los derechos de uso y habitación. Además, a diferencia del usufructo, estos derechos también se extinguen por el abuso grave de la cosa y de la habitación.

III. APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO TURÍSTICO

1. Concepto, regulación y naturaleza jurídica

Concepto. De acuerdo con el art. 23 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, podemos definir el aprovechamiento por turnos como aquel derecho que “atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios”.

Art. 23.1 LAT: “... La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario”.

Por tanto, es el derecho que atribuye a su titular la facultad exclusiva de aprovechamiento y goce del bien sobre el que recae, por unidades temporales periódicas llamadas turnos. Aunque cualquier bien es susceptible de ser utilizado por turnos por distintos sujetos, este régimen constituye un sistema de explotación

económica de los bienes inmuebles destinados al alojamiento de vacaciones en el sector turístico. Fue conocido en su origen con el nombre de multipropiedad, “timesharing” o tiempo compartido y, más tarde, como aprovechamiento por turnos.

La duración del régimen de aprovechamiento por turno debe ser superior a un año y no exceder de cincuenta, contados desde la inscripción o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

Normativa aplicable. Esta forma de explotación de inmuebles se puso de moda en la última parte del siglo XX. El auge de la figura vino acompañado de técnicas de venta agresivas y engañosas que dieron lugar a abusos frente al consumidor, lo cual propició su regulación por parte de la Unión Europea. Así, la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo que se refiere a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, reguló básicamente, la información que se debía suministrar al adquirente-consumidor, otorgándole, además, una facultad resolutoria del contrato. Esta Directiva fue transpuesta a nuestro derecho a través de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

La Directiva 2008/122/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio, derogó expresamente la directiva 94/47/CE, e introdujo novedades, dada la aparición en el mercado de nuevos productos vacacionales.

Esta directiva se implantó en España a través de la vigente Ley 4/2021, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración y de reventa e intercambio y normas tributarias. Esta ley también prohíbe que el derecho real de aprovechamiento por turno se vincule a una cuota indivisa de la propiedad y que se emplee el término multipropiedad. La ley es aplicable únicamente a los contratos celebrados entre empresario y consumidor, y regula los deberes de publicidad y de

Art. 23.4: “El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmueble, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los adquirentes...”.

información precontractual, el derecho de desistimiento y la prohibición del pago de anticipos como medidas de protección al consumidor. Además, la renuncia a sus derechos por parte del consumidor es nula.

Naturaleza. La Ley 4/2012, al igual que su predecesora, permite que el aprovechamiento por turno de un inmueble se constituya como un derecho real limitado o a través de derechos de tipo obligacional. Si se constituye como derecho personal, normalmente derivará de la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una temporada, como prevé el art. 23.6 de la Ley. También podrá derivar de “cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación”. Además, todos estos contratos quedarán sujetos a lo dispuesto en el Título II de la Ley, sin perjuicio de lo que establece la LAU.

Si se opta por constituirlo como derecho real limitado de aprovechamiento por turno, no se podrá vincular a una cuota indivisa de la propiedad ni podrá emplearse el término multipropiedad, por inducir a error sobre el derecho que se adquiere.

No obstante, dentro del ámbito de sus competencias, alguna comunidad autónoma, como la catalana, han regulado esta figura como un supuesto de comunidad entre los usuarios.

2. Constitución del régimen de aprovechamiento por turno

Requisitos. Es el propietario registral del inmueble quien está legitimado para constituir el régimen de aprovechamiento por turno. Los requisitos que se exigen para la constitución del régimen son (art. 25):

- Que la obra esté inscrita en el registro de la propiedad e incorporada al catastro. Si la obra sólo se encuentra iniciada se deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.
- Cumplir con los requisitos establecidos para ejercer la actividad turística, disponer de las licencias de apertura y las de primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias

para el destino. Si la obra está sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra.

- Contar con la licencia para la actividad turística, si el inmueble se encuentra en una Comunidad Autónoma en la que se exija la licencia para este tipo de actividad.
- Contrato con una empresa de servicios que reúna los requisitos que a éstas se exijan, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente. La empresa que haya asumido la administración y prestación de servicios deberá concurrir también al otorgamiento de la escritura reguladora.
- Haber concertado los seguros o las garantías a que se refiere el artículo 28, así como, en su caso, las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción previstas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Además, si se trata de un inmueble en construcción, el propietario deberá contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno, un aval bancario o un seguro de caución que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al IPC, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijado o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuándo el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato.

Forma. Una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos anteriores el notario autorizará la escritura reguladora del régimen, la cual se inscribirá en el registro de la propiedad. Por tanto, la constitución del régimen debe formalizarse en escritura pública, como requisito "*ad solemnitatem*". La inscripción en el registro también viene impuesta por la ley con carácter obligatorio.

Contenido de la escritura. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá incluir un contenido mínimo, que detalla el art. 26.

El contenido mínimo de la escritura es el siguiente:

1. La descripción de la finca y del edificio que haya en la finca, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos. Si la construcción no está acabada, se indicará la fecha límite para la terminación.

2. La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, numerados correlativamente con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística, al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.
3. En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turnos se expresará el número de turnos, su duración, indicando el día y la hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos por estar reservados a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.
4. Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios.
5. Los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turnos, si se hubiesen establecido. De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contra lo establecido en el presente Título.
6. La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, así como el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.
7. La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.
8. Duración del régimen.

A la escritura deberá incorporarse el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos a que se refiere el art. 28, con copia autenticada de estos para su archivo en el registro de la propiedad. Si el inmueble está en construcción, se incorporará documento acreditativo de haberse constituido el aval o caución.

Comunidad de titulares. La escritura reguladora debe prever también la constitución de una comunidad de titulares, que estará formada por todos los titulares de derechos de aprovechamiento por turno (art.33.4). Esta comunidad se regirá por unos estatutos, que pueden estar previstos en la propia escritura, o bien aprobarse después por los titulares de derechos. La comunidad y sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

1. Para la adopción de acuerdos que tiendan a modificar el régimen se requiere mayoría de dos tercios de los titulares.
2. Para el resto de acuerdos, basta mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.
3. Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.

4. Si no resulta mayoría, o el acuerdo fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.
5. Se aplicarán supletoria y subsidiariamente las normas que regulan el funcionamiento de la comunidad de propietarios previstas en la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Contrato transmisivo de derechos de aprovechamiento por turno

La Ley exige en su art. 11.1, que estos contratos consten por escrito, o en cualquier otro soporte duradero, como medida de protección del adquirente. Se debe expresar en el contrato el derecho del adquirente a exigir el otorgamiento de escritura pública y a inscribir su derecho en el registro de la propiedad (art. 30.10, y c).

El contrato debe expresar un contenido mínimo referente a la escritura de constitución, naturaleza real o personal del derecho transmitido, descripción de los elementos objetivos, precios, servicios, posibilidad de intercambios, descripción de los elementos personales, etc. (art. 30). Sin este contenido mínimo, el notario no autorizará la escritura ni el registrador inscribirá el derecho (art. 31). El notario advertirá, además, del derecho de desistimiento previsto en el art. 12 y demás derechos que reconoce la ley al adquirente.

El contrato deberá expresar como mínimo:

- 1.º Los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones del presente Título.
- 3.º Identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral, descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
- 4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, habrá de indicarse:
 - a) Fase en que se encuentra la construcción.
 - b) Plazo límite para la terminación del inmueble.

c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.

d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.

e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.

f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.

g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 25.2.

h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al Índice de Precios de Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años. También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

7.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes.

8.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

a) Del propietario o promotor.

b) Del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.

c) Del adquirente.

d) De la empresa de servicios.

e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso. Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

9.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

10. Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

- a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
- b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.
- c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

11. El domicilio o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y notificaciones. Cada una de las partes podrá, con posterioridad al contrato, modificar dicho domicilio o dirección electrónica, siempre que lo comunique a la otra por medio que acredite su recepción.

12. Lugar y firma del contrato.

13. Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes, al menos aproximados, que dicho sistema supondrá para el adquirente.

Una vez el contrato se ha formalizado en escritura pública, si el registrador ha abierto folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento se adquiere, podrá inscribirse en el registro de la propiedad. Desde la inscripción, el derecho de aprovechamiento por turno queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo del régimen.

4. Sujetos y objeto

Sujetos. En la creación, transmisión o ejercicio del derecho de aprovechamiento por turno pueden intervenir los siguientes sujetos:

- El constituyente, que como ya se ha indicado, ha de ser el propietario registral del inmueble sometido al régimen de aprovechamiento por turno. Debe tener capacidad y legitimación para disponer.

- El transmitente, que podrá ser el propietario, un promotor o cualquier persona física o jurídica dedicada profesionalmente a la transmisión o

Art. 33.1: "También podrá transmitir su derecho el titular privado, sin más limitaciones que las que resulten de las leyes y sin que la transmisión del derecho afecte a las obligaciones derivadas del régimen".

comercialización de derechos de aprovechamiento por turno y que esté facultado para ello.

- La empresa de servicios. En el caso de que los servicios no los preste el propietario por sí mismo, contratará con una empresa de servicios, adaptada a la normativa autonómica correspondiente, que no podrá estar domiciliada en un paraíso fiscal, y que tenga, al menos, una sucursal domiciliada en la UE (art. 25.1.c).

- La sociedad de intercambio. En caso de que se prevea la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento, la sociedad de intercambio se hará cargo del mismo.

- El titular del derecho de aprovechamiento por turno. Es la persona física o jurídica que adquiere el derecho objeto del contrato, sea como derecho real limitado o como arrendatario de temporada anual. También puede ser el cesionario, es decir, la persona a quien el adquirente cede el derecho de aprovechamiento por turno.

Objeto. El derecho recae sobre un **alojamiento**, que debe ser un inmueble susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que se halle integrado, y dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado y con derecho a la prestación de servicios complementarios.

El alojamiento debe formar parte de un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, que cuente, al menos, con diez alojamientos destinados a este fin. Todos los alojamientos que se agrupen en estos edificios deben estar sometidos a este régimen, excepto los locales, aunque se permite que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y en periodos determinados.

Respecto al **turno**, no podrá ser inferior a siete días seguidos, y dentro de un régimen concreto, deberán tener todos los turnos la misma duración. Una misma persona puede disfrutar de más de un turno, de manera consecutiva o alterna. El turno determina el importe de las cuotas en los gastos comunes que se generen. En cada alojamiento, deberá reservarse un período de tiempo de, al menos, siete días para reparaciones, limpieza u otros fines comunes.

5. Contenido

Facultades y obligaciones del titular de derechos de aprovechamiento por turno. El titular del derecho de aprovechamiento por turno se le reconocen las siguientes facultades:

1. Disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período determinado cada año, no inferior a siete días seguidos, del alojamiento objeto del derecho y de su mobiliario, así como de la prestación de los servicios complementarios.
2. Disponer de su derecho sin más limitaciones que las que establece la ley y sin que la transmisión afecte a sus obligaciones.
3. Derecho a participar en la administración de la comunidad de acuerdo con las reglas legales y estatutarias.
4. Solicitar la inscripción del derecho al aprovechamiento por turno.
5. Desistir y resolver el contrato del contrato, sin gastos y sin alegar causa, en el plazo de catorce días naturales, contados desde la firma del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o desde que se entregó el documento de desistimiento o la información precontractual (art. 12).
6. Exigir por duplicado la devolución de las cantidades que hubiera anticipado, así como de otras cantidades o garantizadas por los conceptos prohibidos por el art. 13.

Por otro lado, el titular del derecho tiene la obligación de utilizar el bien según su destino i seguir un buen comportamiento en el disfrute del derecho y de pagar las contraprestaciones pactadas, así como los gastos generales e inherentes al turno que les corresponda.

Facultades y obligaciones del propietario. El propietario está facultado para:

1. Disponer de su derecho de propiedad gravado por el régimen de aprovechamiento por turno.
2. Resolver por falta de pago de las cuotas por parte del titular (art. 32) y frente a la empresa de prestación de servicios, por incumplimiento de los servicios que asumió.

Así mismo, estará obligado a cumplir con las obligaciones que le impone la ley y con las que voluntariamente haya asumido, tales como la puesta a disposición del

alojamiento en condiciones de ser aprovechado o garantizar al titular del derecho el disfrute de los servicios.

6. Extinción

El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y la comunidad de titulares. La modificación deberá constar en escritura pública y ser inscrita, igualmente, en el registro de la propiedad, como señala el art. 25.3.

El régimen se extingue por la pérdida o destrucción del bien (incluyendo la expropiación forzosa o la declaración de ruina) y el vencimiento del plazo de duración. Recordemos que la duración del régimen de aprovechamiento por turno debe ser superior a un año y no exceder de cincuenta.

El derecho real de aprovechamiento por turno termina por las causas generales de extinción de los derechos reales, como la pérdida de la cosa o resolución del derecho del constituyente, y por los supuestos específicos que contempla la ley, como la resolución por incumplimiento. No obstante, no se extingue por consolidación.

Art. 24.2: “Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna”.

Art. 23.4: “la reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen”.

Bibliografía

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, última ed.

LASARTE ÁLVAREZ, C., *Compendio de Derechos Reales*. Derechos reales e hipotecario, Marcial Pons, Madrid, última ed.

MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., DE PABLO CONTRERAS, P. y PÉREZ ÁLVAREZ, M.A., *Curso de Derecho Civil* (III). Derechos reales, coordinado por De Pablo Contreras, P., ed. Colex, Madrid, última ed.

MAS BADÍA, D., *“Registro y urbanismo II: conjuntos inmobiliarios, aprovechamiento por turnos y garajes”*, Tratado de derecho inmobiliario registral, coord. por Juan Pablo Murga Fernández; Sebastián del Rey Barba (dir.), Manuel Espejo Lerdo de Tejada (dir.), Agustín Andrades Navarro (ed. lit.), María Emilia Adán García (pr.), Vol. 2, 2021, págs. 1893-1957.

DAA.VV. Derecho Civil III. Derechos reales, coord. por DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. y SERRA RODRÍGUEZ, A., Tirant lo Blanch, Valencia, última ed.

BLASCO GASCÓ, F DE P., *Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Registral e Inmobiliario.*, Tirant lo Blanch, Valencia, última ed.

LÓPEZ Y LÓPEZ, A.M., MARÍN VELARDE, A., FERNÁNDEZ ARÉVALO, Á., DÍAZ MORENO, A., *Lecciones de Derecho Civil. Derechos Reales e Hipotecario*, Tirant lo Blanch, Valencia, última ed.