

Las mejoras hechas por el usufructuario o el arrendatario en la cosa objeto de usufructo o arrendamiento

José A. Rivera García*

Introducción

El derecho real de usufructo tiene su origen en la Roma antigua a mediados del siglo II A.C. La palabra usufructo, que es una palabra compuesta, proviene de las palabras latinas *usus* y *fructus*. La palabra *usus* es un derivado de la palabra *utor* que significa usar o *aplicar directamente una cosa a la satisfacción de nuestras necesidades*.¹ La palabra *fructus* es un derivado de la palabra *fruor* que significa *gozar, disfrutar y aprovechar los frutos producidos por la cosa*.² En resumen, usufructo significa en latín usar y gozar.

Originalmente, en el Derecho Romano, a la viuda del *pater familia* se trataba como otro heredero más del *pater familia*. Esto se conocía como *cum manu* en el Derecho Romano antiguo, por lo que la viuda recibía una porción de la herencia del *pater familia* como si ella fuera otra hija más del *pater familia*. Según fue creciendo el Imperio Romano y las antiguas costumbres fueron desapareciendo, surgió la figura de *sine manu*. En ésta la viuda ya no era tratada como heredera del *pater familia*, sino que la viuda tenía que regresar a la casa de su familia de origen. Ante esta situación, surgió en Roma el gravamen real del usufructo. Mediante éste el *pater familia* podía disponer en su testamento que parte de los bienes de su herencia fueran gravados por un usufructo a favor de su viuda una vez el *pater familia* muriera. Con esto se buscaba que la viuda tuviera un lugar seguro donde vivir y alimentarse de la misma forma que ella vivía cuando todavía estaba vivo el *pater familia*.

En otras palabras, el motivo por el cual el *pater familia* hacía un usufructo era el de proteger y alimentar a su viuda, no el de generar

*Egresado de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico y se desempeña como Oficial Jurídico en el Tribunal de Circuito de Apelaciones en San Juan, Puerto Rico.

¹I CLEMENTE DE DIEGO, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL 468 (1959).

²*Id.*, pág. 468.

ingresos.³ A través de los años los usufructos comenzaron a realizarse mediante actos inter-vivos, en los cuales el fin del nudo titular era ayudar a una persona, no el de generar ingresos con fin de lucro. Por esta razón los jurisconsultos romanos comenzaron a clasificar el usufructo como una de las servidumbres personales que podían gravar un bien.⁴

Para el 1800, cuando se estaba redactando el Código Civil francés de 1804, el legislador francés quitó los derechos reales de usufructo, uso y habitación del capítulo de las servidumbres y los clasificaron como derechos reales independientes. Este cambio se debió a que, para los legisladores franceses, el clasificar los derechos de usufructo, uso y habitación como derechos de servidumbres, tenía un significado de carácter feudal, por lo que ellos decidieron clasificar los derechos reales de usufructo, uso y habitación como derechos reales independientes.⁵ Igual clasificación hicieron los codificadores del Proyecto de Código Civil español de 1851 y 1882 hasta aprobarse el Código Civil español de 1889.

Artículo 467

El derecho real de usufructo está definido en el artículo 467 del Código Civil español de 1889 (en adelante C.C.E.). Dicho artículo establece que:

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.

Para poder interpretar correctamente el artículo 467 primero se debe de acudir a su origen, en el artículo 435 del Proyecto de Código Civil español de 1851 (en adelante Proyecto de 1851). Este artículo establecía que:

³ JOAN MIQUEL, CURSO DE DERECHO ROMANO 275 (1987).

⁴ Las otras servidumbres personales, según el Derecho Romano, eran los derechos de uso y habitación.

⁵ I FLORENCIO GARCÍA GOYENA, CONCORDANCIAS, MOTIVOS Y COMENTARIOS DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL 584 (2da ed. 1973); II(2) JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS, DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL 15-16 (14ta ed. 1988); III MARCELO PLANIOL Y JORGE RIPERT, DERECHO CIVIL FRANCÉS 639 (1932) y I CLEMENTE DE DIEGO, *supra* nota 1, pág. 467.

El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, salvo lo dispuesto en el artículo 44.⁶

García Goyena,⁷ en su colección titulada *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, comenta que la definición de usufructo que establece el Proyecto de 1851 proviene del Título 4, Libro 2 de las Institutas de Justiniano y de la Sección 1, Título 1, Libro 7 del Digesto de Justiniano. Estas dos disposiciones del *Cuerpo de Derecho Civil Romano* contienen la definición de la palabra *usufructo*, según el jurisconsulto Paulo. Este definía el derecho real de usufructo como *usufructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*. En español esto quiere decir que el *usufructo es el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas, dejando a salvo su sustancia*.⁸ Continúa García Goyena comentando que la definición de usufructo de Paulo fue adoptada en el artículo 578 del Código Civil francés de 1804. Algo que fue imitado por los redactores de los Códigos Civiles de Nápoles (Art. 503), Louisiana (Art. 525 del Código de 1825), Cerdeña (Art. 488), Vaud⁹ (Art. 365) y Holanda (Art. 803). Esta aceptación de la definición de usufructo, según Paulo, fue lo que llevó a la Comisión Codificadora del Proyecto de Código Civil de 1851 (en adelante Comisión de 1851) a adoptar la misma en su artículo 435, con la diferencia de que la Comisión le añadió la palabra *forma*. En resumen, usufructo es, según la Comisión de 1851, el derecho de una persona (usufructuario) de usar las cosas de otra persona como él quiera, pero con la obligación de no alterar la forma y/o sustancia de las cosas objeto del usufructo. Pero la gran interrogante de la definición de la palabra *usufructo* según el artículo 435 del Proyecto de 1851 es; ¿Qué significan las palabras *sustancia* y *forma*?

Esta interrogante ha creado una gran discusión y confusión en el Derecho español. Posiblemente a causa de que los tratadistas españoles, en vez de buscar la contestación a esta interrogante en la intención del legislador español, han ido a buscar la contestación de esta interrogante a otras jurisdicciones europeas (especialmente Italia), en la filosofía, la ciencia y en los estudios del antiguo Derecho romano. Esto ha llevado a

⁶I GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 584.

⁷*Id.*, pág. 584.

⁸I IDELFONSO L. GARCÍA DEL CORRAL, CUERPO DEL DERECHO CIVIL ROMANO 39 (2da ed. 1990).

⁹Vaud es un cantón (provincia) de Alemania.

que cada tratadista desarrolle su propia definición de las palabras sustancia y forma, según aparecen en el artículo 467 del Código Civil español.

Para Manresa sustancia es *la materia de la cosa, los elementos integrales que la componen; y la forma, los caracteres extrínsecos de la misma, lo que la hace apta o adecuada para el uso, destino o fin particular que el dueño le tuviere señalado*.¹⁰ Según Scaevola,¹¹ sustancia es lo mismo que materia y la forma son los caracteres extrínsecos de la cosa. Para Santos Briz el deber de conservar la forma y la sustancia de la cosa objeto del usufructo significa una prohibición al usufructuario de destruirla parcial o totalmente. Significa, a su vez, que conservar la cosa *no debe de entenderse en un sentido material, sino que se refiere más bien al criterio económico social del destino que es inmanente al objeto del derecho real*.¹² Según Diego Espín Canovanas,¹³ sustancia significa la conservación de la integridad de la cosa, objeto del usufructo. Puig Brutau¹⁴ entiende que sustancia y forma es el estado en que se encuentra la cosa objeto del usufructo al momento de comenzar el usufructo. Para Antonio M. Borrel y Soler,¹⁵ sustancia es la naturaleza de la cosa. En otras palabras, mantener la individualidad jurídica de la cosa. Por su parte Puig Peña entiende que sustancia y forma significa que *el usufructuario ha de respetar, además de la cosa misma, la estructura externa e interna dispuestas así por el propietario para que aquélla cumpliera su destino económico*.¹⁶ Para Clemente De Diego conservar la forma y sustancia significa que los usufructuarios *no pueden realizar actos en virtud de los cuales ésta deje de ser lo que sustancialmente es para convertirse en una cosa distinta*.¹⁷ Lacruz Berdejo entiende que *la obligación de respetar la sustancia implica la prohibición de consumir, deteriorar o destruir una cosa cuyo uso o explotación no exige ese tratamiento. La de respetar la forma, se pone en relación con el destino económico impuesto a la cosa por su dueño, entendiendo la doctrina dominante que tal destino no*

¹⁰IV JOSÉ MARÍA MANRESA Y NAVARRO, COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL 445 (7ma ed. 1972).

¹¹X QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA, CÓDIGO CIVIL 153 (5ta ed. 1948).

¹²II JAIME SANTOS BRIZ, DERECHO CIVIL, TEORÍA Y PRÁCTICA 390 (1973).

¹³II DIEGO ESPÍN CANOVANAS, MANUAL DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL 428 (7ma ed. 1985).

¹⁴III(2) JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 308 (3ra ed. 1979).

¹⁵II ANTONIO M. BORREL Y SOLER, DERECHO CIVIL ESPAÑOL 523-524 (1955).

¹⁶III(1) FEDERICO PUIG PEÑA, TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL 398 (2da ed. 1972).

¹⁷I CLEMENTE DE DIEGO, *supra* nota 1, pág. 470.

*puede variar el usufructuario.*¹⁸ Según Sánchez Román,¹⁹ la prohibición del usufructuario de no alterar la forma y sustancia de la cosa significa que el usufructuario debe conservarla tal como la recibió. Para Valverde²⁰ la obligación del usufructuario de no alterar la forma y sustancia de la cosa es que debe de respetar la integridad de la cosa. Según Carlos J. Maluquer de Motes, *sustancia* es sinónimo de identidad de la cosa²¹ y *forma* es lo mismo que el estado y las características de la cosa.²² Borrel Macía, por su parte, entiende que sustancia es *el ser [(esencia)] en sí mismo de la cosa.*²³ Para García Valdecasas *sustancia de la cosa es su valor, entender no el valor que en cada momento se pudiera realizar, y que dependería de múltiples factores externos, sino el que corresponde a la cosa según la creencia social vigente y según la relación de uso, socialmente consagrada de la cosa. El valor <<propio>> de la cosa sería su sustancia. Y propio significa no en sí, sino valor en la relación social de uso.*²⁴ Forma, según García Valdecasas, *es el destino propio de la cosa; esto es, el destino socialmente reconocido y estimado.*²⁵ Por último, para Villavicencio *sustancia equivale a [la] naturaleza de las cosas*²⁶ y la forma *el conjunto de cualidades que objetivamente se consideran como configuradoras de una cosa determinada. Así, el color, el volumen, la figura geométrica, el destino, etc. El conjunto de éstas y otras cualidades apreciadas por nuestros sentidos, determina la forma del objeto.*²⁷ Pero para el legislador español que escribió el artículo 435 del Proyecto de 1851; ¿Qué significan las palabras *sustancia* y *forma*? Veamos.

¹⁸III(2) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL 24 (1980).

¹⁹III FELIPE SÁNCHEZ ROMÁN, ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL 551 (2da. ed. 1900).

²⁰II CALIXTO VALVERDE Y VALVERDE, TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL 414 (4ta ed. 1936).

²¹CARLOS J. MALUQUER DE MOTES, LOS CONCEPTOS DE <<SUSTANCIA>>, <<FORMA>> Y <<DESTINO>> DE LAS COSAS EN EL CÓDIGO CIVIL 22 (1992).

²²*Id.*, pág. 107.

²³Antonio Borell Macía, *Algunas consideraciones sobre la conservación de la sustancia en el usufructo*, 33 R.D.P. 1.064, 1.006 (1949).

²⁴Alfonso García Valdecasas, *La idea de sustancia en el Código Civil*, 35 REV. D. P. 881, 887 (1951).

²⁵*Id.*, pág. 890.

²⁶Francisco F. Villavicencio, *Salva rerum substantia en el usufructo propio*, 35 REV. D. P. 189, 201 (1959).

²⁷*Id.*, pág. 203.

Cuando García Goyena explica el significado de las palabras *forma* y *sustancia* en el artículo 435 del Proyecto de 1851, menciona en sus comentarios lo siguiente:

Su forma, ni sustancia. En esto se diferencia también el simple usufructuario del propietario que puede usar y hasta abusar de la cosa.

La locución romana, *salva rerum substantia*, ha parecido tan enérgica, que todos los Códigos la han conservado.

En nuestro artículo se añade la forma, porque alterarla o cambiarla es disponer de la cosa.²⁸

De esta explicación que hace García Goyena se puede entender que las palabras *forma* y *sustancia*, en el artículo 435 del Proyecto de 1851, no son sinónimos. Que el significado de la palabra *sustancia* es el mismo significado que la frase *salva rerum substantia* ha tenido en los nuevos Códigos europeos. Pero, ¿De cuál de los nuevos Códigos europeos el legislador español adoptó el significado de la frase *salva rerum substantia* para la palabra *sustancia* en el artículo 435 del Proyecto de 1851? La contestación a esta pregunta, para el autor, debe ser del Código Civil francés de 1804. Es decir, el significado de la palabra *sustancia* en el artículo 453 del Proyecto de 1851 es el mismo significado que tiene el principio de *salva rerum substantia* en el Código Civil francés de 1804.

El autor entiende que del Código Civil francés fue que adoptaron el significado de la frase *salva rerum substantia* para trasladarlo a la palabra *sustancia* del artículo 435 del Proyecto de 1851 debido a que:

1. El Código Civil francés de 1804 fue uno de los primeros códigos europeos modernos y fue de ese Código, lo más seguro, que los Códigos de Nápoles, Louisiana, Cerdeña y Holanda se copiaron.²⁹

2. Por ser el primer código europeo moderno y el código base de los demás Códigos europeos y americanos que la Comisión de 1851 estudió para redactar el Proyecto de 1851, lo más seguro, era el Código europeo moderno más comentado para la época en que la Comisión trabajó en el Proyecto de 1851. Esto es entre los años de 1846 al 1851.

3. De los seis Códigos modernos que la comisión estudió, el que dominaba mejor era el Código Civil francés. Debido a que es el código

²⁸ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 585.

²⁹ | *Id.*, pág. 584.

que se cita en el comentario del artículo 435.³⁰ Además de que es el único Código moderno del cual se citan tratadistas al comentarse los artículos 435 y 447.³¹

En el Código Civil francés el usufructo se define, en el artículo 578, como *el derecho de gozar de las cosas en que otro tiene la propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la sustancia*.³² Los tratadistas franceses Ambrosio Colin y H. Capitant, al discutir la obligación del usufructuario francés de conservar la sustancia de la cosa, comentan lo siguiente:

Añadiremos, para terminar con la definición del usufructo, que, según el art. 578, el usufructuario debe disfrutar de las cosas <<como el propietario mismo>>. Esta fórmula puede inducir a error a los lectores. Podría hacerles creer que los derechos del usufructuario son iguales a los del propietario. Ahora bien: no hay nada de eso. El usufructuario no tiene el *ius abutendi*; y hasta para ejercitar su derecho de disfrute tiene que hacerlo como un buen padre de familia y sometido a muchas restricciones. Lo que la ley ha querido decir es que el usufructuario debe, en su disfrute, respetar y mantener el destino y la disposición dados a la cosa por el propietario. Así, por ejemplo, el usufructuario de una casa hasta entonces habitada no tendrá derecho a transformarla en fábrica o almacén; el propietario de terrenos plantados de vides no podrá roturarlos y convertirlos en tierras de labor. La palabra <<como el propietario>>, corregidas, además, inmediatamente por este otro inciso de la frase, <<con la obligación de conservar la sustancia>>, no son, pues, una *extensión*, sino una restricción de los derechos del usufructuario; significan que debe *amoldar su disfrute* al del propietario.³³

Por el otro lado, los tratadistas franceses Marcelo Planiol y Jorge Ripert denominan la obligación del usufructuario francés de conservar la sustancia como la obligación del usufructuario de conformarse a los usos del propietario. Al discutir esta obligación, ellos comentan lo siguiente:

Esta obligación es distinta a la anterior. Los jurisconsultos romanos trataban de ella, sin considerarla obligación distinta (4); en nuestro antiguo derecho logró todo su desenvolvimiento (5). El Código Civil alude a ella al definir usufructo, cuando expresa que el usufructuario tiene el derecho de disfrutar de la cosa “como el mismo propietario” (art. 578) recordándolo en muchos otros artículos, al referirse al *uso* o a las *costumbres de los propietarios*, los

³⁰*Id.*

³¹*Id.*, págs. 584 y 587.

³²II (2) AMBROSIO COLIN Y H. CAPITANT, CURSO ELEMENTAL DE DERECHO FRANCÉS 323 (4ta ed. 1961).

³³*Id.*, pág. 326.

cuales regulan el disfrute del usufructuario (arts. 590, 591, 593, 597, 598) (6).

(6) Muchos autores pretenden además las palabras “con la condición de conservar su sustancia” del art. 578, como refiriéndose a esta obligación del usufructuario. Es posible, en efecto, que los autores del Código hayan querido decir de ese modo que el usufructuario no debe alterar en modo alguno lo que es esencial, o sea, la destinación de la cosa, variando su afectación o su modo de explotación. Si así es, hay que aceptar que han traducido el latín de un modo pésimo “salva rerum substantia”, que se refería a la extinción del derecho por la pérdida de la cosa.

839: Consecuencias. - El usufructuario no puede transformar en hotel, almacén, depósito de mercancías, una *casa* destinada a vivienda. Sin embargo, se le permite que dé en arrendamiento una casa que el propietario tuviera por costumbre habitarla siempre que no varíe su destinación.

El usufructuario no puede variar el *modo de cultivo* de las tierras, transformar viñas o predos en tierras de cultivo. Solamente podrá destinar al cultivo las landas y tierras en barbecho, por ser esto una mejora y no una transformación.³⁴

En resumen, sustancia para el Código Civil francés significa el uso que el nudo propietario le daba a la cosa objeto del usufructo al momento de nacer el usufructo. Ese es el significado de sustancia, según el artículo 435 del proyecto de 1851, llegando eventualmente a convertirse en el artículo 469 del Código Civil español de 1889.

García Goyena al comentar el significado de la palabra *forma*, según el artículo 435 del Proyecto de 1851, comenta lo siguiente:

En nuestro artículo se añade la *forma*, porque alterarla o cambiarla es disponer de la cosa. <<*Neque autem ampliare, nec inutile detrahere potest.*>> <<*Quamvis, meliora repositurus sit.*>> Leyes 7 al fin y 8. <<*Nec oedificium inchoatum consummare, atiamsi eo loco aliter uti non possit*>>. Ley 61, título 1, libro 7 del Digesto: *Aliud est tueri quod accepisset, an novum facere*, ley 44.

Algunos dicen que en este último caso, y siempre que el interés del propietario, lejos de sufrir, resulte aumentado, no debe hacerse caso de la oposición e injustas quejas del propietario. Parecen favorables a esta opinión los párrafos 4 y 5 de la ley 13. <<*Fructuarius causam proprietatis maiorem facere potest*; pero éste debe entenderse, *excollende*, cultivando, beneficiando como un buen padre de familia lo que encontró, salvos siempre su forma y sustancia. El párrafo cinco es más fuerte, aunque se usa de la palabra

³⁴III PLANIOL Y RIPERT, *supra* nota 5, págs. 699-700.

dubitativa *forsitan*: Gotofredo por vía de conciliación dice; <<no puede cambiar la forma en los edificios, pero sí en las heredades, mejorando la causa del propietario. <<La ley 61 citada está expresa y concreta; yo la encuentro conforme a la naturaleza o institución del usufructo: en separarse de ellas puede haber dificultades y pleitos; si el interés del propietario es manifiesto, ¿cómo en el caso indicado habrá nunca oposición? En la mencionada ley 7 del mismo título hay abundantes ejemplos de lo que puede o no hacer el usufructuario: ve el artículo 447.³⁵

Al leer este comentario realizado por García , se puede deducir que la razón por la cual la Comisión añadió la palabra *forma* al artículo 435 fue que ellos querían introducir en España el usufructo clásico. Pero al analizar el artículo 578 del Código Civil francés con lo comentado en el Tít. 1 del Lib. 7 del Digesto de Justiniano, el legislador español se dio cuenta que el usufructo que establecía el Código Civil francés no era el mismo que el usufructo que se comentaba en el Digesto de Justiniano. Que en el usufructo clásico, la libertad del usufructuario de gozar y utilizar la cosa era menor que la libertad que tenía el usufructuario del Código Civil francés, por lo que el legislador español utilizó la palabra *forma* para representar la limitación adicional que el usufructuario del Derecho romano tenía con relación al usufructuario del Código Civil francés. Pero antes de comentar el análisis del comentario de García Goyena, quisiéramos hacer mención que el Digesto de Justiniano es un *collage* de diferentes jurisconsultos romanos. Entre los jurisconsultos romanos que se citan en el Digesto están Ulpiano, Paulo, Papiniano, Cervidio Escevola, Pomponio, Juliano y Gayo.³⁶ Esto iba a crear que entre los distintos comentarios surgieran contradicciones o, por lo menos, aparentes contradicciones. Ejemplo de las contradicciones o aparentes contradicciones que surgen en el Tít. 1, Lib. 7 del Digesto con relación al límite del usufructuario de hacer mejoras son las siguientes:

1. En el Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 73 Pomponio dice:

si me hubiera legado el usufructo de un solar, puedo edificar en él una barraca para guardar las cosas que haya en el solar.³⁷

En cambio, en el Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 61 Neracio dice que:

³⁵ I GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 585.

³⁶ ROGELIO PÉREZ-BUSTAMANTE, HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL LAS FUENTES DEL DERECHO 48-49 (1994).

³⁷ I GARCÍA DEL CORRAL, *supra* nota 8, pág. 508.

está establecido que el usufructuario no puede concluir el edificio comenzado,...³⁸

2. En el Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 13, Párr. 4 Ulpiano dice:

el usufructuario no debe empeorar la condición de la propiedad, pero puede mejorarla. Y o se legó el usufructo de un fundo, y no debe ni cortar los árboles frutales, ni demoler los edificios, ni hacer cosa alguna en perjuicio de la propiedad. Y si acaso el predio fue de recreo, teniendo verjeles o alamedas, o paseos cubiertos de sombra y amenos con árboles infructíferos, no deberá arrancarlos, acaso para hacer huertas o alguna otra cosa que reditúe.³⁹

En cambio Ulpiano en el Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 13, Párr. 5 menciona lo siguiente: Y si acaso en esto que estableció se obtuviere más rédito que en las viñas, o en los arbustos, o en los olivares que hubo, quizá podrá también arrancarlos, puesto que se le permite mejorar la propiedad.⁴⁰

3. En el Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 7, Párr. 3 Ulpiano, citando a Neracio, dice:

Más dice Neracio que en el libro cuarto de los Pergaminos, que no se le puede prohibir al usufructuario que haga reparaciones, porque tampoco se le puede prohibir que are o cultive; y que no sólo ha de hacer las reparaciones necesarias, sino también las motivadas por el adorno, como los estucados...⁴¹

En cambio, Neracio, en el Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec.. 44 dice que:

el usufructuario no puede estucar por primera vez las paredes que fuesen toscas...⁴²

Ante esta situación de contradicciones, o por lo menos aparentes contradicciones, la Comisión de 1851, para poder ilustrar el significado de la palabra *forma* en el artículo 435, tuvo que mencionar algunas secciones del Digesto que hablan de lo que puede o no puede hacer un usufructuario y omitir otras secciones que discutían lo mismo. Por esta

³⁸*Id.*, pág. 505.

³⁹*Id.*, pág. 493.

⁴⁰*Id.*

⁴¹*Id.*, pág. 489.

⁴²*Id.*, pág. 502.

situación es que García Goyena⁴³ menciona, como ejemplos de las cosas que puede hacer el usufructuario sin alterar la forma de la cosa objeto del usufructo y las cosas que no puede hacer porque altera la forma de la cosa objeto del usufructo, las secciones 7 al final, 8, 61 y 44 del Tít. 1, Lib. 7 del Digesto. Continúa García Goyena comentando que ejemplos de lo que puede hacer un usufructuario en la cosa, actuando como un buen padre de familia sin alterar la forma ni sustancia de la cosa, son los Párrs. 4-5 de la Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto. Pero continúa García Goyena comentando que lo establecido en la última oración del Párr. 5, Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto no lo puede hacer el usufructuario sin el previo permiso del nudo propietario. Esto se deduce porque García Goyena menciona la palabra latina *forsitan*, que en español significa *quizás*, que aparece escrita en la última oración del Párrafo 5. Además, García Goyena menciona lo siguiente al comentar la última oración del Párrafo 5:

El párrafo 5 es más fuerte, aunque se usa de la palabra dubitativa *forsitan*: Gotofredo por vía de conciliación dice; <<no puede cambiar la forma en los edificios, pero sí en las heredades, mejorando la causa del propietario. <<La ley 61 citada está expresa y concreta; yo la encuentro conforme a la naturaleza o institución del usufructo: en separarse de ellas puede haber dificultades y pleitos; si el interés del propietario es manifiesto. ¿Cómo en el caso indicado habrá nunca oposición? En la mencionada ley 7 del mismo título hay abundantes ejemplos de lo que puede o no hacer el usufructuario.⁴⁴

La Sec. 61, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto en su segunda oración dice que:

Está establecido que el usufructuario no puede concluir el edificio comenzado, aunque de aquel lugar no pueda usar de otro modo; pero en realidad ni aun hay el usufructo de él, a no ser que al constituirse o legarse el usufructo se haya agregado especialmente esto, que una y otra cosa le sean lícitas.⁴⁵

En el Párr. 3, Sec. 7, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto se menciona que “el usufructuario no puede ni hacer ampliaciones, ni quitar lo útil...”⁴⁶

En conclusión, la última oración del Párr. 5, Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto no es un ejemplo de lo que puede hacer un usufructuario bajo el

⁴³ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 585.

⁴⁴ | *Id.* pág. 585.

⁴⁵ | GARCÍA DEL CORRAL, *supra* nota 8, págs. 505-506.

⁴⁶ | *Id.*, pág. 489.

artículo 435 del Proyecto de 1851, excepto que el título de constitución del usufructo disponga otra cosa. Ahora que se conoce cuales son los ejemplos que la Comisión de 1851 escogió para ilustrar lo que un usufructuario puede hacer o no puede hacer porque altera la forma de la cosa, se presentarán para poder definir la palabra *forma*, según el artículo 435, y definir lo que significa *alterar la forma*, según ese mismo artículo.

Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 7 al final; Ulpiano:

Mas dice Neracio en el libro cuarto de los Pergaminos, que no se le puede prohibir al usufructuario que haga reparaciones, porque tampoco se le puede prohibir que are, o cultive; y que no sólo ha de hacer las reparaciones necesarias, sino también las motivadas por el adorno, como los estucados, y los pavimentos, y hacer otras cosas semejantes, pero que no puede ni hacer ampliaciones, ni quitar lo útil,...⁴⁷

Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 8: 8. [9.]:

El mismo; *Comentarios al Edicto, libro XL*, aunque lo haya de reponer mejor; cuya opinión es verdadera.⁴⁸

Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 13, Párr. 4-5; Ulpiano: Sección 4:

El usufructuario no debe empeorar la condición de la propiedad, pero puede mejorarla. Y o legó el usufructo de un fundo, y no debe ni cortar los árboles frutales, ni demoler los edificios, ni hacer cosa alguna en perjuicio de la propiedad. Y si acaso el predio fue de recreo, teniendo verjeles, o alamedas, o paseos cubiertos de sombra y amenos con árboles infructíferos, no deberá arrancarlos, acaso para hacer huertas, o alguna otra cosa que reditúe.

Sección 5:

Por esto se preguntó, ¿podría acaso él abrir canteras, o gredales, o minas de arena? Y opino que también él puede abrirlas, si para este objeto no ha de ocupar una parte necesaria del campo. Por consiguiente, podrá buscar también filones de piedra y metales de esta naturaleza; y por lo tanto, o podrá explotar las minas de oro, y de plata, y de azufre, y de cobre, y de hierro, y de los demás metales, que abrió el padre de familia, o abrir él mismo otras, si en nada perjudicare a la agricultura.⁴⁹

⁴⁷*Id.*, pág. 489.

⁴⁸*Id.*

⁴⁹*Id.*, pág. 493.

Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 44: 44. [51.], Neracio; Pergaminos, Libro III:

El usufructuario no puede estucar por primera vez las paredes que fuesen toscas, porque aun cuando hermozeando el edificio habría de mejorar la condición del dueño, no puede, sin embargo, hacer esto por propio derecho; y una cosa es conservar lo que hubiese recibido, y otra hacer algo nuevo.⁵⁰

Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 61: 61. [68.] Neracio; Respuestas, Libro II:

El usufructuario no puede poner nuevas ataergas en las paredes. Está establecido que el usufructuario no puede concluir el edificio comenzado, aunque de aquel lugar no pueda usar de otro modo; pero en realidad ni aun hay el usufructo de él, a no ser que al constituirse o legarse el usufructo se haya agregado especialmente esto, que una y otra cosa le sean lícitas.⁵¹

Al leer estas secciones del Digesto de Justiniano se puede llegar a la conclusión que *forma* significa el estado físico en que se encuentra la cosa objeto del usufructo al momento de nacer el usufructo. Es deber del usufructuario mantener las cosas en el mismo estado físico en que las encontró. Alterar la forma de la cosa significa el hacer cambios al estado físico de la cosa que después al nudo propietario se le haga muy difícil o costoso volver la cosa a su estado original.

Sobre la contradicción o posible contradicción entre el Párr. 3, Sec. 7, Tít. 1, Lib. 7, del Digesto y la Sec. 44, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto, en realidad no existe ninguna contradicción. Explicamos. La Sec. 7 en sus párrs. 2-3 lo que regula son los gastos necesarios que el usufructuario debe o puede hacer en la cosa objeto del usufructo. Por lo tanto, lo que el párr. 3 de la Sec. 7 quiere decir es que si una pared de la casa, objeto del usufructo, está estucada o empañetada y partes del estucado o empañetado se cae o quiebra, entonces el usufructuario podrá repararlas. Pero, como dice la Sec. 44, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto, si una pared de la casa o edificio, objeto del usufructo, nunca hubiera sido estucada o empañetada, entonces el usufructuario no podrá estucarlas o empañetarlas por primera vez, excepto que el nudo propietario al momento de *constituirse o legarse el usufructo* lo haya autorizado en el contrato o testamento.⁵² Lo mismo se puede decir del pavimento que se menciona en el párr. 3 de la Sec. 7. Si el pavimento o piso de la casa o edificio está en

⁵⁰*Id.*, pág. 502.

⁵¹*Id.*, págs. 505-506.

⁵²*Id.*, pág. 506.

mal estado, (Por ejemplo, el piso tiene hoyos o le faltan losetas o tiene losetas rotas.) el usufructuario podrá repararlo, (Ej. Cambiar las losetas rotas por otras del mismo estilo o tapar los hoyos del piso.) pero no podrá cambiar el pavimento de la casa o edificio. (Ej. Tirar losetas nuevas donde antes no existían o cambiar las que ya tiene por otras nuevas.) Excepto que el nudo propietario al momento de *constituirse o legarse el usufructo*⁵³ lo haya autorizado en el contrato o testamento.

En conclusión, *sustancia*, según el artículo 435 del Proyecto de 1851, significa el uso que el nudo propietario le daba a la cosa, objeto del usufructo, al momento de legarse o constituirse el usufructo. Mientras que *forma*, según el mismo artículo 435, significa el estado físico en que se encontraba la cosa, objeto del usufructo, al momento de legarse o constituirse el usufructo. Por lo tanto, *alterar la sustancia de la cosa* significa darle a la cosa, objeto del usufructo, un uso distinto al uso que el nudo propietario le daba a la cosa al momento de legarse o constituirse el usufructo. Mientras que *alterar la forma de la cosa* significa cambiar el estado físico de la cosa, de tal modo que al nudo propietario se le haga muy difícil o costoso restaurar la cosa al mismo estado físico en que se encontraba al momento de legarse o constituirse el usufructo.

Otros ejemplos de las conclusiones antes señaladas las menciona García Goyena en sus comentarios del artículo 447⁵⁴ lo son los Párrs. 7-8, Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto. Estos dos párrafos comentan lo siguiente.

Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 13, Párrs. 7-8; Ulpiano: Sec. 7:

Pero si se hubiese legado el usufructo de casas, dice Nerva, el hijo, que puede él darles también luces; mas podrá pintarlas, y decorarlas con pinturas, mármoles y estatuas, y con cualquier otro ornato propio de casas. Pero no se le permitirá transformar, o unir, o separar las habitaciones, o variar las entradas o los postigos, o abrir puertas secretas, o mudar el átrio, o poner de otro modo los vergeles; porque puede hermostear lo que encuentra, sin alterar la naturaleza de las casas. También dice Nerva que aquel a quien se haya legado el usufructo de casas, no puede levantarlas más altas, aunque no se disminuyan las luces, porque se perjudica más la techumbre; lo que también escribe Labeon respecto al dueño de la propiedad. El mismo Nerva dice que tampoco puede éste obstruir las luces.

Sección 8:

⁵³ *Id.*

⁵⁴ I GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 397.

Asimismo, si se hubiese legado el usufructo de una casa, no debe el usufructuario hacer de ella casa pública, ni dividir la casa en cuartos pequeños; mas puede arrendarla, pero convendrá que la arriende como casa, sin que tampoco en ella se hayan de hacer baños. Mas lo que dice que no ha de hacer casa pública, enténdelo de este modo, las que vulgarmente llaman posadas, o lavaderos. Yo, a la verdad, opino también que si en la casa hubiese un baño destinado de ordinario para uso de los dueños en alguna parte interior de la casa, o en habitaciones de recreo, no obrará rectamente, ni tampoco a árbitro de buen varón, si hubiere comenzado a arrendarlo para que en él se lave públicamente, no de otra suerte que si hubiere arrendado la casa para estancia de caballerías, o si hubiere arrendado para tahona el establo que había para las caballerías y carrozas de la casa.⁵⁵

Como se habrá leído en los pasados párrafos, ejemplos de mejoras que un usufructuario puede hacer sin alterar la forma de una casa objeto de un usufructo lo son abrir ventanas (luces) y pintar y decorar la casa con adornos, tales como: cuadros, mármoles y estatuas. Parece ser que para los romanos el abrir una ventana adicional a una casa era algo que, si el nudo propietario luego la quería eliminar, esto no le iba a ser muy difícil ni muy costoso hacerlo. En cambio se entendía que si el usufructuario transformaba, unía o separaba las habitaciones, variaba las entradas o los postigos, abría puertas secretas, mudaba el atrio, colocaba de otro modo los vergeles y hacía la casa más alta variaba la forma de la casa. Porque al nudo propietario le iba a ser muy costoso o muy difícil volver a poner la casa en el mismo estado físico en que se encontraba al momento de constituirse o legarse el usufructo. En el Párr. 8, Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto, excepto lo referente a dividir la casa en cuartos pequeños, el arrendar la casa para ser utilizada como casa o estancia de caballerías y el arrendar el establo de la casa como tahona, constituyen ejemplos de cómo un usufructuario puede variar la sustancia de la cosa objeto del usufructo.

Sobre la última parte del artículo 435 del Proyecto de 1851, *salvo lo dispuesto en el artículo 444*,⁵⁶ ésta menciona que en los usufructos de

⁵⁵ I GARCÍA DEL CORRAL, *supra* nota 8, pág. 493.

⁵⁶ I GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 384. Art. 444:

El usufructuario de bienes fungibles puede usar libremente de ellos, y consumirlos en la obligación determinada en el número 2 del artículo 449. [(*Id.* pág. 392.)]

Art. 449:

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

cosas fungibles no se aplicarán las limitaciones al usufructuario de no poder alterar la forma ni sustancia de la cosa fungible objeto del usufructo. Debido a que, como explica el propio García Goyena:

No se puede usar de ellas sin consumirlas o destruir su sustancia; así es que no admite usufructo propio y natural, sino impropio llamado cuasi-usufructo por los romanos, aunque lo desconocieron por mucho tiempo. Como en dichas cosas "*tantumdem est idem*," el usufructuario afianzará restituir otro tanto de la misma especie y calidad, y restituyéndolo, devuelve la misma cosa, como acontece en el préstamo.⁵⁷

El cuasi usufructo está regulado, principalmente, en el *Cuerpo de Derecho Civil Romano* en el Tít. 5, Lib. 7 del Digesto.

En el 1889 el artículo 435 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 467 del C.C.E. Este artículo establece que:

El usufructo da 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.

Al comparar la primera parte del artículo 467 del C.C.E. (*el usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia*) se puede captar que la intención de ambos legisladores (Comisión de 1851 y la Comisión de 1882) eran la misma, aunque la parafrasearon de modos distintos. En cuanto la última parte del artículo 467, (*a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa*) ésta fue añadida en el artículo 467 en la revisión que el Parlamento español le hizo a la Ley de Bases de 1888. En otras palabras,

1. A formar con citación del dueño un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles.

2. A dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como un buen padre de familia, y las restituirá al propietario con sus accesiones al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia.

Respecto de los bienes fungibles, la fianza será únicamente de restituir otro tanto de la misma especie y calidad. El donador que se reserva el usufructo de los bienes donados estará dispensado de dar la fianza del párrafo anterior, si no se ha obligado expresamente a ello. En cuanto al usufructo legal del padre o madre en los bienes de sus hijos menores, se estará a lo dispuesto en el capítulo 2, título 7 de este Código. [(*Id.* pág. 398.)]

⁵⁷*Id.*, págs. 385-386.

la última oración del artículo 467 no era parte del Proyecto de 1882, sino que apareció por primera vez en la Ley de 26 de mayo de 1889, como resultado de la última revisión que el Parlamento español le hizo al Proyecto de 1882.⁵⁸ Esta última oración que el Parlamento español añadió al artículo 467 ha recibido una severa crítica negativa por parte de distintos tratadistas españoles.⁵⁹ Por ellos entender que con la última oración se desnaturaliza el concepto de usufructo y porque genera confusión al momento de ser interpretado. Veamos cuál era la intención del legislador al añadir esta última oración al artículo 467 del C.C.E.

La intención del legislador español al añadir esta última oración al artículo 467 del C.C.E. era expresar que el usufructuario podía alterar la forma y sustancia de la cosa, objeto del usufructo, si:

1. En el documento en donde se concedió el derecho real de usufructo el nudo propietario lo autoriza.
2. Si la cosa objeto del usufructo es un bien fungible o un bien que por su naturaleza, al ser utilizado por el usufructuario, puede que se altere la forma y/o sustancia del mismo.

La primera excepción a la obligación del usufructuario de respetar la forma y sustancia de la cosa proviene del artículo 469 del Proyecto de 1851. Este artículo establece que: “Los derechos y obligaciones del usufructuario se arreglan en todo caso, por el título constitutivo del usufructo”.⁶⁰

García Goyena, al explicar este artículo, comenta lo siguiente:

*Hoc ser bavitur quod initio convenit: legem enim contractus dedit, la 25 de regutis juris. Semper in contractibus id sequimur quod actum est; regla 34; Voluntati testatoris per omnia obediendum est, ley 13, título 32, libro 3 Código;*⁶¹ salvo en lo que sea contra las leyes y buenas costumbres, o contra la esencia misma del usufructo.⁶²

⁵⁸IX MUCIUS SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 153; II(2) CASTÁN TOBEÑAS, *supra* nota 5, págs. 23-24; III(2) PUIG PEÑA, *supra* nota 16, pág. 399; III(2) PUIG BRUTAU, *supra* nota 14, pág. 303; IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 441; III(2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 13; II BORREL Y SOLER, *supra* nota 15, pág. 522 y Borrel Macía, *supra* nota 22, pág. 1.064.

⁵⁹IX MUCIUS SCAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 153-154; II(2) CASTAN TOBEÑAS, *supra* nota 5, págs. 24 y 29; II DIEGO ESPÍN, *supra* nota 13, pág. 425; III(2) PUIG PEÑA, *supra* nota 16, pág. 399 y II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 415.

⁶⁰I GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 414.

⁶¹García Goyena cometió (a entender del autor) un error al momento de citar la ley del Código romano que explica el origen del artículo 469 del Proyecto de 1851. La cita correcta es la Ley 13, Título 33, Libro 33 del Código romano. La misma establece lo siguiente:

Al interpretar el artículo 469 y los comentarios de García Goyena se puede deducir que, según el Proyecto de 1851, el nudo propietario podía alterar las obligaciones y derechos del usufructuario, según estaban reguladas por el Título IV del Proyecto de 1851, si dichas alteraciones estaban expresamente establecidas en el documento donde se creaba el derecho real de usufructo. Pero dichas alteraciones, para ser válidas, no podían ser contrarias a la ley, moral o contra la esencia misma del derecho real de usufructo. Por lo que surge la siguiente pregunta; ¿Si el hecho del nudo propietario haber permitido al usufructuario alterar la forma y/o sustancia de la cosa, objeto del usufructo, va en contra de la esencia del derecho real de usufructo? Siendo la contestación, no. Explicamos.

El mismo Augusto a Juliano, Prefecto del Pretorio - Como antiguamente se dudaba, legado el usufructo de una habitación, en primer lugar, a cual era semejante, si al uso o al usufructo, o si a ninguno de los dos, correspondiendo a la habitación un derecho propio y una naturaleza especial, y en segundo lugar, si podía aquel a quien se legó la habitación darla en arrendamiento, o reivindicar para sí el dominio, nosotros, decidiendo la contienda de los tratadistas, quitamos con breve repuesta toda duda de esta naturaleza. Si, pues, uno hubiese dejado el derecho de habitación, nos ha parecido conveniente inclinarnos al parecer más favorable, y dar al legatario también la facultad de arrendarla. Porque ¿qué diferencia hay entre que el mismo legatario permanezca en ella, o la ceda a otro para recibir la renta? Y con mucha más razón, si hubiere dejado el usufructo de la habitación, cuando también parezca haberse satisfecho una nimia sutileza, habiéndose añadido también el nombre de usufructo. Porque queremos que el derecho de habitación valga en tanto que no se anteponga al de usufructo, y que el legatario no espere el dominio de la habitación, sino en el caso en que dicho legatario pueda demostrar especialmente con evidéntísimas pruebas, que también se le dejó el dominio de la casa; pues entonces se ha de obedecer en todo la voluntad del testador. Cuya decisión mandamos, que tenga en todos los casos en que puede establecerse el derecho de habitación.

Dada a 18 de las Calendas de Octubre, bajo el consulado de LAMPADIO y de ORESTES, varones esclarecidos. [530] [(IV GARCÍA DEL CORRAL, *supra* nota 8, págs. 377-378)].

En cambio, la cita errónea, Ley 13, Título 32, Libro 3 del Código romano establece lo siguiente:

Los mismos Augustos y Césares a Citiquio. -Es corriente en derecho, que, habiéndose suscitado cuestión sobre los esclavos, se juzgue primeramente, exhibidos los esclavos, de la posesión, y que solamente después se decida por el mismo juez la cuestión de la propiedad.

Dada los Idus de Abril, bajo el consulado de los Augustos. [293-304] [(*Id.*, pág. 372)].

⁶²I GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 414.

Como se habíamos mencionado antes, el usufructo español tiene su origen en el usufructo clásico, según está regulado en el *Cuerpo de Derecho Civil Romano*. En la Sec. 61, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto se establece que el usufructuario puede alterar la forma y/o sustancia de la cosa, objeto del usufructo, si el nudo propietario así lo autoriza en el documento en donde se constituye o lega el usufructo. En otras palabras, según el Derecho romano, no se extingue un usufructo por el hecho de que el usufructuario hubiera alterado la forma y/o sustancia de la cosa, si tal alteración ya estaba previamente autorizada en el documento donde se constituía o legaba el usufructo. Igual conclusión llegó García Goyena al comentar la última oración del Párr. 5, Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto.⁶³ Por lo tanto, el hecho de que el nudo propietario haya autorizado al usufructuario a alterar la forma y/o sustancia en el documento en donde se constituyó el usufructo, no es contrario a la esencia del usufructo. Por lo tanto, esto se podía hacer bajo el Proyecto de 1851.

En conclusión, cuando el Parlamento español añadió *a no ser que el título de su constitución... autoricen otra cosa*, la intención del Parlamento español era permitir que el nudo propietario pudiera autorizar al usufructuario a que mientras dure el usufructo él pudiera alterar la forma y/o sustancia de la cosa, objeto del usufructo, de determinada manera si el usufructuario así lo deseaba hacer. Igual o parecida conclusión a lo expresado es mencionado por Manresa⁶⁴ y Scaevola.⁶⁵ Pero ese poder que el Parlamento español le concede al nudo propietario está limitado a el hecho de que tal autorización esté expresada en el documento en el cual se constituye el usufructo.⁶⁶ Esto significa que si el nudo propietario no concede esta autorización en el documento donde se constituye el usufructo. Luego verbalmente o en otro documento no podrá conceder dicha autorización al usufructuario, excepto que el nudo propietario y el usufructuario modifiquen la constitución del usufructo,

⁶³*Id.*, pág. 385.

⁶⁴IV MANRESA, *supra* nota 10, págs. 443 y 544.

⁶⁵IX MUCIUS SAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 154-155.

⁶⁶Igual conclusión se puede deducir si se interpreta lo establecido en el artículo 470 del C.C.E. con la primera oración del artículo 487. Bajo éste el nudo propietario podría autorizar al usufructuario, en el título de constitución del usufructo, a que pueda hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviera por conveniente, aunque altere la forma y sustancia de los mismos.

creando, de este modo, un nuevo derecho real de usufructo. También esta nueva adición al artículo 467 del C.C.E. significa que si el usufructuario altera la forma y/o sustancia de la cosa sin la previa autorización, ya explicada, del nudo propietario, o hace algo diferente a lo autorizado por el nudo propietario, o se excede a lo autorizado por el nudo propietario, entonces el nudo propietario puede exigir la resolución del derecho real de usufructo.

Decimos que el nudo propietario podría solicitar la resolución del derecho real de usufructo, basándonos en lo establecido en el artículo 1.124⁶⁷ del C.C.E. Esta posibilidad de que el usufructo se pueda extinguir a causa de que el usufructuario haya alterado la forma y/o sustancia de la cosa objeto del usufructo más allá de lo permitido en el artículo 467 del C.C.E. o el título de constitución del usufructo ha sido discutido solamente por el tratadista español Felipe Sánchez Román, quien ha comentado que esto no es posible *puesto que el Código no lo dice...*⁶⁸ Pero Felipe Sánchez Román era uno de los pocos tratadistas españoles que entienden que la lista de las causas de extinción de un usufructo que se enumeran específicamente en el C.C.E. es de carácter exhaustivo.⁶⁹ Algo que la mayoría de los tratadistas piensan lo contrario.⁷⁰ Por lo que el

⁶⁷Art. 1.124: La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la ley Hipotecaria.

⁶⁸III FELIPE SÁNCHEZ ROMÁN, ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL 602 (2da ed. 1900).

⁶⁹Entre los tratadistas españoles que entienden que la lista de causas de extinción de un usufructo que se mencionan específicamente en el C.C.E. es de carácter exhaustivo están Federico Puig Peña (III(2) PUIG PEÑA, *supra* nota 16, pág. 454) y Felipe Sánchez Román (III SÁNCHEZ ROMÁN, *supra* nota 68, pág. 454).

⁷⁰Entre los tratadistas españoles que entienden que la lista de causas de extinción de un usufructo que se mencionan específicamente en el C.C.E. están Quintus Mucius Scaevola (IX SAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 644-646), José Puig Brutau (III(2) PUIG BRUTAU, *supra* nota 14, pág. 331), José Antonio Doral García De Pazos (VII(1) MANUEL ALBALADEJO GARCÍA ET AL, COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL Y COMPILACIONES FORALES. José Antonio Doral García De Pazos, Artículo 513. 400-401 (1980)) y M. E. Clemente Meoro

fundamento en que Felipe Sánchez Román se basa para establecer que un usufructo no se puede extinguir a causa de que el usufructuario haya alterado la forma y/o sustancia de la cosa más allá de lo autorizado por el artículo 467 del C.C.E. o el título constitutivo es uno erróneo. Personalmente entiendo que los tribunales deben reconocer la facultad al nudo propietario de poder solicitar la resolución del derecho real de usufructo cuando el usufructuario altere la forma y/o sustancia de la cosa, objeto del usufructo, más allá de lo autorizado por el título de constitución de usufructo o por lo establecido por el artículo 467 del C.C.E. Resolver lo contrario sería dar carácter de letra muerta a lo establecido en el artículo 467 del C.C.E. o el título de constitución del usufructo.⁷¹

En cuanto a la otra adición que el Parlamento español le hizo al artículo 467, (*a no ser que... la ley autoricen otra cosa*) ésta se refiere al usufructo de cosas fungibles. Teniendo su antecedente en la última parte del artículo 435 del Proyecto de 1851 y en el Título 5, Libro 7 del Digesto. En dicho título del Digesto era donde principalmente se regulaba el derecho real del cuasi usufructo en el *Cuerpo de Derecho Civil Romano*. Algunos tratadistas españoles entienden que la intención del Parlamento español al incluir la palabra *ley* al artículo 467 del C.C.E. incluye también a bienes no fungibles que, por su naturaleza, al ser utilizados por el usufructuario puede que se altere la forma y/o sustancia de los mismos.⁷² Como por ejemplo sería el usufructo sobre una mina. El autor concurre con la opinión de estos tratadistas.

En resumen, el artículo 467 del C.C.E. define el derecho real de usufructo como el derecho del usufructuario a usar y disfrutar de las cosas de otra persona (nudo propietario) como él quiera. Pero con la obligación de que no altere el estado físico de las cosas o el uso que el nudo

(ANGEL M. LÓPEZ Y LÓPEZ ET AL, DERECHOS REALES Y DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL 477-478 (1994)).

⁷¹La resolución de un usufructo por un usufructuario haber alterado la forma y/o sustancia de la cosa objeto del usufructo más allá de lo autorizado por el título de constitución del usufructo o el artículo 467 del C.C.E., no procede cuando el usufructuario ha hecho la alteración a causa de la autorización verbal o escrita (Que no forma parte del título de constitución del usufructo.) del nudo propietario. Por ser esto contrario a la doctrina de los actos propios.

⁷²IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 154-155; III SÁNCHEZ ROMÁN, *supra* nota 66, págs. 551-552; II(2) CASTÁN TOBEÑAS, *supra* nota 5, pág. 28 y I CLEMENTE DE DIEGO, *supra* nota 1, págs. 472-473.

propietario le daba a las cosas al momento en que se constituyó el usufructo, excepto que:

1. el nudo propietario haya autorizado otra cosa en el documento en el cual se constituyó el usufructo, o
2. por la naturaleza de las cosas objeto del usufructo, al ser utilizadas por el usufructuario, puede o se espera que se altere la forma y/o sustancia de las mismas.

El Código Civil español revisado fue aprobado por la ley del 26 de mayo de 1889 y publicado en las Gacetas de 25 al 27 de julio del mismo año por orden del Real Decreto de 24 de julio de 1889. El C.C.E. fue extendido a las provincias de Cuba, Filipinas y Puerto Rico por orden del Real Decreto de 31 de julio de 1889. Según este decreto real, el C.C.E. entraría en vigor en cada provincia de ultramar a los 20 días desde que fue publicado en los respectivos periódicos oficiales de cada provincia de ultramar.⁷³ El C.C.E. comenzó a regir en Cuba el 5 de noviembre de 1889.⁷⁴ En Filipinas el C.C.E. entró en vigor el 7 de diciembre de 1889.⁷⁵ En Puerto Rico la publicación del C.C.E. en la Gaceta Oficial de Puerto Rico terminó el 12 de diciembre de 1889. Entrando en vigor en Puerto Rico el 1 de enero de 1890.⁷⁶

El 15 de febrero de 1898 ocurrió una explosión en el barco de guerra norteamericano *Maine* mientras se encontraba anclado en el puerto de La Habana, Cuba. Este suceso llevó a que el 25 de abril de 1898 los Estados Unidos le declaran la guerra a España. El 22 de junio de 1898 tropas norteamericanas desembarcan en los puertos de Daiquiri y Siboney en Cuba. El 25 de julio del mismo año, tropas norteamericanas desembarcan en el puerto de Guánica en Puerto Rico y el 13 de agosto en la ciudad de Manila, en Filipinas. España pierde la guerra contra los Estados Unidos y el 10 de diciembre de 1898 se firma el Tratado de París. En el artículo primero, España renuncia a todos sus derechos soberanos sobre Cuba, concediendo, de esta forma, la independencia a Cuba. En el artículo segundo del mismo tratado España cede a los Estados Unidos la isla de Puerto Rico y en el artículo tercero España cede a los Estados Unidos el archipiélago de Filipinas.

⁷³I (1) JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS, DERECHO CIVIL ESPAÑOL 258 (1977).

⁷⁴CÓDIGO CIVIL DE CUBA 1 (7ma ed. 1975).

⁷⁵MELQUIADES J. GAMBOA, AN INTRODUCTION TO PHILIPPINE LAW 73-74 (7th ed. 1969).

⁷⁶Luis Muñoz Morales, *El Código Civil de Puerto Rico. Breve reseña histórica*. 1 REV. JUR. U.P.R. 75, 76 (1932).

Durante el periodo de la Guerra Hispanoamericana, el 13 de julio de 1898, el Presidente de los Estados Unidos, William Mckinley, le dirigió al Secretario de Guerra de los Estados Unidos las siguientes instrucciones:

Aunque la autoridad de la fuerza ocupadora es absoluta y suprema y ejerce una acción inmediata sobre el estado político de los habitantes, leyes municipales del territorio conquistado que afectan los derechos privados de personas y propiedades y disponen el castigo de delitos, se consideran vigentes en todo lo que no fuere incompatible con el nuevo orden de cosas, mientras no sean suspendidas o anuladas por el beligerante conquistador, y por lo general, no se abrogan en la subsistentes para ser administradas por los práctica, sino que se dejan tribunales ordinarios, tales como en sustancia existían antes de la ocupación. A esta práctica de los pueblos ilustrados, deberá ajustarse en la presente ocasión hasta donde fuera posible.⁷⁷

Eventualmente estas instrucciones del Presidente McKinley al Secretario de Guerra Norteamericano se convirtieron en la Orden General Núm. 101, de 18 de julio de 1898, del Departamento de Guerra de los Estados Unidos. La misma entró en vigor en Cuba inmediatamente. Luego la Orden General Núm. 101 entró en vigor en Puerto Rico y Filipinas según estas islas fueron ocupadas por las tropas norteamericanas. De esta manera el C.C.E. continuó rigiendo en las antiguas provincias de ultramar de Cuba, Filipinas y Puerto Rico.

El 1 de enero de 1899 se instaura en Cuba el gobierno de ocupación militar norteamericana, el cual ese mismo día dicta una proclama que ordenaba la vigencia de las leyes españolas en vigor al momento en que comenzó la ocupación militar norteamericana. La vigencia del C.C.E. en Cuba volvió a ser ratificada por la Transitoria Séptima de la Constitución de Cuba de 1901.

Del 1899 al 1958 el Código Civil cubano, que era el mismo que el C.C.E., sufrió enmiendas por parte de legislaciones individualizadas que a través de los años fueron aprobadas por los gobiernos de turno. Pero nunca, en este término, se llegó a revisar el Código Civil cubano. En el 1 de enero de 1959, con el triunfo de la Revolución, comenzó el gobierno de Fidel Castro Ruz. Dicho gobierno comenzó a aprobar una nueva legislación de corte socialista-marxista que comenzó a dejar sin vigencia

⁷⁷Manuel Rodríguez Ramos, *Breve Historia de los Códigos Puertorriqueños*, 19 REV. JUR. U.P.R. 233, 255-256 (1950).

muchas disposiciones del Código Civil cubano. Ejemplo de estas nuevas leyes de corte socialista-marxista lo fueron la Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959, la Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960, la segunda Ley de Reforma Agraria de 3 de octubre de 1963, la Ley de Nacionalización Núm. 851 de 6 de julio de 1960, las Leyes de Nacionalización Núm. 890 y 891 de 13 de octubre de 1960 y la Ley de Nacionalización de 13 de marzo de 1968. Con esta última ley el gobierno de Fidel Castro nacionalizó el resto de la propiedad privada en Cuba que todavía no había nacionalizado, excepto los bienes de algunos pequeños agricultores y algunas personas dedicadas al transporte.

En marzo de 1969 el Comandante en Jefe de Cuba, Fidel Castro Ruz, ordenó la creación de comisiones jurídicas que revisarían el derecho vigente en Cuba para hacerlo compatible con la filosofía socialista-marxista que su gobierno promulgaba. Para dirigir esta tarea se nombró a Blas Roca Calderón, Miembro del Buró Político del Partido Comunista Cubano.

El 14 de febrero de 1974 se aprobó la Ley Núm. 1289 que creaba el Código de Familia de Cuba. De esta manera se deroga el Capítulo de Derecho de Familia del Código Civil cubano. El 16 de julio de 1987 se aprueba la Ley Núm. 59, mejor conocida como el Código Civil de Cuba. Dicho Código entró en vigor el 12 de abril de 1988.⁷⁸

En el Código Civil de Cuba de 1987 el capítulo de usufructo fue reducido de 51 artículos a 10, los cuales regulan de modo muy superficial los derechos y obligaciones entre el usufructuario y el nudo titular en su relación dentro del derecho real de usufructo. Por lo que consideramos que el capítulo de usufructo en el Código Civil de Cuba de 1987 es un atraso en el Derecho cubano. Los artículos 467 y 470 del C.C.E. pasaron a ser, de forma enmendada, el artículo 208 del Código Civil de Cuba de 1987. Dicho artículo establece lo siguiente:

1. El usufructo da derecho al disfrute gratuito de 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.
2. Los derechos y obligaciones del usufructuario son los que determina el título constitutivo del usufructo.⁷⁹

⁷⁸ÓRGANO DE DIVULGACIÓN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA, CÓDIGO CIVIL, LEY NÚM. 59. 3 (2da ed. 1988) y Fausto Clavijo Aguilera, *El nuevo Código Civil de Cuba: Recuento y Reflexiones*. 1992(4) REV. CUBANA DE DERECHO 33, 33-36.

⁷⁹MINISTERIO DE JUSTICIA, *supra* nota 78, pág. 62.

Como se podrá observar, el primer inciso del artículo 208 del Código Civil de Cuba de 1987, es el mismo artículo 467 del C.E.E., con la diferencia de que en el artículo 208 del Código Civil de Cuba se añade la palabra *gratuito*. Por lo tanto, bajo el Código Civil de Cuba de 1987 un usufructo sólo se puede conceder de forma gratuita. A diferencia del usufructo español que puede ser concedido de forma gratuita u onerosa.⁸⁰ De esta manera el usufructo cubano se convierte en uno diferente al español.

En Filipinas, las tropas norteamericanas tomaron control de la ciudad de Manila, con la ayuda de revolucionarios filipinos, el 14 de agosto de 1898.⁸¹ Dando comienzo el periodo de gobierno militar norteamericano en las islas.

Al comienzo del gobierno militar los norteamericanos sólo controlaban la ciudad de Manila. El resto del archipiélago estaba bajo el control de la República de Filipinas, la cual los revolucionarios filipinos habían declarado su independencia de España el 18 de junio de 1898.⁸² Éstos (los revolucionarios) ayudaron a los norteamericanos en la Guerra Hispanoamericana debido a que ellos esperaban que los Estados Unidos le reconociera su independencia una vez terminara la guerra. Pero con la firma del Tratado de París, y ante el temor de los Estados Unidos de que otro país se apoderara de las Filipinas,⁸³ el Presidente Mckinley ordenó al General Elwell S. Otis que tomara control del resto del archipiélago.⁸⁴ Esto llevó a que el 4 de febrero de 1899 comenzara la Guerra Filipino-Norteamericana, la cual finalizó el 4 de julio de 1902 con la previa rendición de los revolucionarios filipinos.⁸⁵

El gobierno militar estuvo vigente hasta el 4 de julio de 1901⁸⁶ cuando, a través de las leyes de 2 de marzo de 1901⁸⁷ y el 1 de julio de

⁸⁰IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 462, III(1) PUIG PEÑA, *supra* nota 16, pág. 422, III(2) MANUEL ALBALADEJO, DERECHO CIVIL 34 (5ta ed. 1983) y IV CARLOS LASARTE ALVAREZ, PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL 315 (1996).

⁸¹ANTONIO M. MOLINA MEMIJE, AMÉRICA EN FILIPINAS 130-131 (1992).

⁸²*Id.*, pág. 138.

⁸³ALBERT RAVENHOLT, THE PHILIPPINES. A YOUNG REPUBLIC ON THE MOVE 53-54 (1962).

⁸⁴MOLINA MEMIJE, *supra* nota 81, págs. 149-150.

⁸⁵*Id.*, pág. 162.

⁸⁶*Id.*, pág. 167.

⁸⁷Act of March 2, 1901, Ch. 803, 31 Stat. 895, 910 (1901).

1902,⁸⁸ el Congreso de los Estados Unidos ordena y aprueba el establecimiento de un gobierno civil en Filipinas. Dicho gobierno civil estuvo vigente hasta el 15 de noviembre de 1935, cuando se estableció el Estado Libre Asociado de Filipinas (Commonwealth of the Philippines).⁸⁹ El Estado Libre Asociado de Filipinas fue creado por la ley Tydings-McDuffie de 24 de marzo de 1934.⁹⁰ Bajo esta Ley el Gobierno de los Estados Unidos autoriza a la Legislatura Filipina la creación de una asamblea constituyente para la redacción de una constitución. Bajo la cual se crearía un gobierno de tipo republicano que regiría en Filipinas durante un término de 10 años como un territorio autónomico de los Estados Unidos. Este término de 10 años comenzaría a correr el día en que se estableciera oficialmente el Estado Libre Asociado de Filipinas y concluirá el día 4 de julio después de haberse cumplido el décimo aniversario del establecimiento oficial del Estado Libre Asociado de Filipinas. En ese día, 4 de julio, el Gobierno de los Estados Unidos concedería una completa independencia a Filipinas.

Del 14 de agosto de 1898 al 15 de noviembre de 1935 el Código Civil español de 1889 estuvo vigente en Filipinas gracias a la Orden General Núm. 101, de 18 de julio de 1898, del Departamento de Guerra de los Estados Unidos. Durante este término el C.C.E. en Filipinas nunca llegó a ser revisado, aunque sí fue enmendado por diversas órdenes militares y leyes que fueron aprobadas al pasar de los años.

En el 1940 el Presidente del Estado Libre Asociado de Filipinas, Manuel L. Quezón, ordenó la creación de una Comisión Codificadora que revisaría el C.C.E. vigente en Filipinas para crear un nuevo Código Civil filipino. Como miembros de la Comisión Codificadora, se nombraron a los jueces Ramón Avaceña, José P. Laurel y Antonio Villareal y a los doctores Jorge Bocobo y Pedro Y. Ylagan. Luego, en junio de 1941, se nombraron a los jueces Alex Reyes y Mariano A. Albert como nuevos miembros de la Comisión Codificadora. En adición, el Departamento de Justicia nombró al Juez Roberto Concepción y al Asistente del

⁸⁸Act of July 1, 1902, Ch. 1369, 32(1) Stat. 691 (1902).

⁸⁹MOLINA MEMIJE, *supra* nota 81, pág. 189.

⁹⁰*Id.*, págs. 186-187. El nombre oficial de la ley Tydings-McDuffie era *AN ACT to Provide for the Complete Independence or the Philippine Islands, to Provide for the Adoption of a Constitution and a Form of Government for the Philippine Islands, and Other Purposes*. Act of March 24, 1934, Ch. 84, 48(1) Stat. 456 (1934).

Procurador General, José B. L. Reyes, como Consultores Generales del Comité.⁹¹

El 8 de diciembre de 1941 aviones japoneses lanzaron bombas sobre la ciudad de Manila⁹² y el 4 de enero de 1942 se establece en Filipinas un gobierno militar japonés.⁹³ Durante este periodo de ocupación militar japonesa la Comisión Codificadora continuó trabajando. En adición, tres nuevos miembros fueron nombrados a esta Comisión. Los nuevos miembros fueron los ex-jueces Anacleto Díaz, Antonio Horilleno y el abogado Godofredo Reyes.⁹⁴ Pero el 20 de octubre de 1944 tropas norteamericanas desembarcaron en la isla de Leyte⁹⁵ lo que conduce a la batalla por la liberación de Manila. En esa batalla los expedientes de la Comisión Codificadora fueron destruidos.⁹⁶ El 27 de febrero de 1945 el General Douglas McArthur restauró el Gobierno del Estado Libre Asociado de Filipinas.⁹⁷

El 4 de julio de 1946 los Estados Unidos conceden la independencia a Filipinas⁹⁸ y el 20 de marzo de 1947 el Presidente Manuel A. Roxas, a través de la Orden Ejecutiva Núm. 48, ordenó la creación de un nuevo Comité Codificador para la redacción de un nuevo Código Civil filipino. Los cinco miembros del nuevo Comité Codificador fueron el Dr. Jorge Bocobo, el Juez Guillermo B. Guevara, el Dr. Pedro Y. Ylagan, el Decano Francisco R. Capistrano y Arturo M. Tolentino. Este último fue remplazado por el Dr. Carmelio Alvendia en el 1949, debido a que en ese año él fue elegido como miembro de la Cámara de Representantes.

El Comité Codificador comenzó su labor el 8 de mayo de 1947 y terminó el 15 de diciembre de 1947. El Proyecto de Código Civil fue radicado en el Congreso Filipino en enero de 1948 y el mismo fue aprobado como la Ley de la República Núm. 386 de 18 de junio de 1949.⁹⁹

⁹¹I ARTURO M. TOLENTINO, COMMENTARIES AND JURISPRUDENCE ON THE CIVIL CODE OF THE PHILIPPINES 6 (1990).

⁹²MOLINA MEMIJE, *supra* nota 81, pág. 194.

⁹³*Id.*, pág. 197.

⁹⁴I TOLENTINO, *supra* nota 93, pág. 6.

⁹⁵MOLINA MEMIJE, *supra* nota 81, pág. 202.

⁹⁶I TOLENTINO, *supra* nota 93, págs. 6-7.

⁹⁷MOLINA MOMIJE, *supra* nota 81, págs. 203-204.

⁹⁸*Id.*, pág. 211.

⁹⁹I TOLENTINO, *supra* nota 93, pág. 7.

El artículo 467 del C.C.E. pasó a ser, de forma inalterada, aunque traducido al idioma inglés, el artículo 562 del Código Civil de Filipinas de 1949. El artículo lee así:

Usufruct gives a right to enjoy the property of another with the obligation of preserving its form and substance, unless the title constituting it or the law otherwise provides.¹⁰⁰

En Puerto Rico la Orden General Núm. 101 del Departamento de Guerra de los Estados Unidos pasó a ser la Orden General Núm. 1, de 18 de octubre de 1898, del Gobierno Militar Norteamericano en Puerto Rico bajo el General John R. Brooke. Ese día, el 18 de octubre de 1898, fue el día en que se estableció en Puerto Rico el Gobierno Militar Norteamericano y terminó el Gobierno Español en Puerto Rico.¹⁰¹ El 12 de abril de 1900 el Congreso de los Estados Unidos aprobó la *Ley para Proveer Temporalmente de Rentas y un Gobierno Civil a la Isla de Puerto Rico*,¹⁰² la cual entró en vigor el 1 de mayo de 1900. Esta Ley se conoció como la Ley Foraker, apellido de su autor, el senador Joseph Benson Foraker, del estado de Ohio.

En la sección 40 de la Ley Foraker se ordenaba la creación de una Comisión para Revisar y Compilar las Leyes de Puerto Rico, la cual estaría compuesta por tres juristas nombrados por el Presidente de los Estados Unidos y confirmado por el Senado del mismo país. En esta Comisión habría, como mínimo, un puertorriqueño como miembro. El fin de esta Comisión era armonizar el Derecho puertorriqueño a los principios del Derecho norteamericano. La Comisión debía rendir un informe al Congreso Federal, a no más tarde, un año después que la Ley Foraker fuera aprobada. El Presidente McKinley nombró como miembros de la Comisión para Revisar y Compilar las Leyes de Puerto Rico a L.S. Rowe de Pennsylvania, Juan Hernández López, de Puerto Rico, y a Joseph F. Daly, de Nueva York. La Comisión se reunió por primera vez en San Juan, Puerto Rico, el 8 de septiembre de 1900.¹⁰³ *En la ordenación y distribución del trabajo* [dentro de la Comisión] *se encomendó al*

¹⁰⁰*Id.* Tomo II, pág. 317.

¹⁰¹Rodríguez Ramos, *supra* nota 77, pág. 256.

¹⁰²*An Act Temporarily to Provide Revenue and a Civil Government for Porto Rico, and for Other Purposes.* Act of April 12, 1900, ch. 191, 31 Stat. 77 (1900).

¹⁰³Rodríguez Ramos, *supra* nota 77, págs. 263-264.

*licenciado Hernández López, la revisión del Código Civil y Ley de Enjuiciamiento Civil. [La] Comisión rindió su informe al Congreso de los Estados Unidos el 12 de abril de 1901 y fue transmitido por el **Attorney General** al **speaker** de la Cámara de Representantes el 3 de diciembre, pasando con fecha 6 del mismo mes al Comité de Asuntos Insulares y se ordenó su impresión, figurando como documento No. 52 de la Cámara de Representantes en la primera sesión del Congreso 57.*¹⁰⁴ A principios de 1902 el Congreso refirió el informe a las Asambleas Legislativas de Puerto Rico.¹⁰⁵

Más o menos para la misma fecha en que la Comisión para Compilar y Revisar las Leyes de Puerto Rico rindió su informe al Congreso de los Estados Unidos, la Comisión también rindió copia de su informe a la Legislatura de Puerto Rico. Esta, al recibir la copia del informe, crea una segunda Comisión Codificadora que se conocería como la Comisión de Códigos de Puerto Rico. Esta segunda comisión estaba compuesta por L.S. Rowe, Juan Hernández López y J.M. Keedy, de Nueva York.¹⁰⁶ También la Legislatura de Puerto Rico designó un Comité Conjunto de la Cámara de Delegados y el Consejo Ejecutivo. Este Comité Conjunto preparó un informe el cual proponía otras enmiendas al Proyecto de Código Civil de las Comisiones Codificadoras de 1900 y 1901. Una vez aprobado el Proyecto de Código Civil de 1900 con las enmiendas propuestas por el Comité Conjunto, el mismo fue llevado al pleno de la Cámara de Delegados y el Consejo Ejecutivo, siendo aprobado por ambos cuerpos legislativos el 1 de marzo de 1902.¹⁰⁷ El Código Civil de Puerto Rico entró en vigor el 1 de julio de 1902, según aparece certificado por el Secretario de Puerto Rico, Charles Hartzell, en la séptima página (no enumerada) de los *Estatutos Revisados y Códigos de Puerto Rico*.

En el Código Civil de Puerto Rico de 1902 el artículo 467 del C.C.E. se convirtió en el artículo 489. Este artículo establecía que:

Usufructo es el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena, percibiendo todos los productos, utilidades y ventajas que aquélla produzca, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

¹⁰⁴ I LUIS MUÑOZ MORALES, RESEÑA HISTÓRICA Y ANOTACIONES AL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO 18-19 (1947).

¹⁰⁵ Rodríguez Ramos, *supra* nota 77, pág. 270.

¹⁰⁶ *Id.*, pág. 270.

¹⁰⁷ I MUÑOZ MORALES, *supra* nota 107, pág. 19.

Como se puede observar, el artículo 469 del Código Civil de Puerto Rico de 1902 es una mezcla del artículo 467 del C.C.E. y el artículo 533 del Código Civil de Louisiana de 1870. El artículo 533 del Código Civil de Louisiana establece que:

Usufruct is the right of enjoying a thing, the property of which is vested in another, and to draw from the same all the profit, utility and advantages which it may produce, provided it be without altering the substance of the thing.

The obligation of not altering the substance of the thing takes place only in the case of perfect usufruct.¹⁰⁸

La diferencia principal entre el artículo 467 del C.C.E. y el artículo 469 de Código Civil de Puerto Rico es que el artículo 469 contiene la frase *percibiendo todos los productos, utilidades y ventajas que ella produzca*. Esta frase que el legislador puertorriqueño añadió al artículo 469 lo único que hace es ilustrar unas atribuciones que la doctrina española, por medio de los comentarios de los tratadistas,¹⁰⁹ ya le han reconocido al usufructuario del C.C.E. En otras palabras, lo único que hicieron los legisladores puertorriqueños al enmendar el artículo 469 fue ilustrar unas atribuciones que los tratadistas españoles ya le han reconocido al usufructuario del artículo 467 del C.C.E., por lo que el efecto legal de ambos artículos es el mismo. En el 1930 hubo una nueva revisión del Código Civil de Puerto Rico. En ese mismo año el artículo 469 no fue enmendado y como único resultado de esta revisión fue que el artículo 469 del Código Civil de 1902 pasó a ser el artículo 396 del Código Civil de 1930. Hasta el día de hoy el artículo 396 del Código Civil de Puerto Rico¹¹⁰ continúa inalterado.

Artículo 487

¹⁰⁸ JOSEPH DAINOW, CIVIL CODE OF LOUISIANA 111 (2nd ed. 1978).

¹⁰⁹ II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 414, III(2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 9;

III(1) PUIG PEÑA, *supra* nota 16, págs. 390-392 y III SÁNCHEZ ROMÁN, *supra* nota 68, pág. 551.

¹¹⁰ 31 L.P.R.A. § 1501.

Las mejoras hechas por el usufructuario en la cosa objeto del usufructo están reguladas principalmente por los artículos 487 y 488 del C.C.E. Primero se discutirá y analizará el artículo 487.

El artículo 487 del C.C.E. tiene su origen en el artículo 447 del Proyecto de 1851. El artículo 447 de Proyecto de 1851 establece que:

El usufructuario puede hacer mejoras en las cosas que sean objeto del usufructo con tal que no altere su forma ni sustancia, pero no tiene derecho a reclamar su pago del dueño.

Esta disposición es aplicable a las mejoras útiles y puramente voluntarias, pero el usufructuario podrá llevárselas, siempre que sea posible sin detrimento de las cosas objeto del usufructo.¹¹¹

García Goyena¹¹² al comentar este artículo menciona la Sec. 15 al principio, Tít. 1, Lib. 7 del Digesto. Esta cita establece lo siguiente:

Pero si hubiere edificado alguna cosa, después no puede él ni demolerla ni sepalarla, bien que las separadas puede vindicarlas.¹¹³

Al interpretar este fragmento del Digesto, que es un comentario de Ulpiano, se entiende que bajo el Derecho romano, cuando un usufructuario fabricaba en la cosa objeto del usufructo sin el derecho de poder hacerlo, entonces el usufructuario perdía lo fabricado indebidamente en la cosa por accesión, si lo fabricado estaba adherido al bien objeto del usufructo. Por lo tanto, como el usufructuario ya no era dueño de lo fabricado por haberlo adherido a la cosa objeto del usufructo indebidamente, entonces ya él no tenía la titularidad sobre la cosa fabricada para poder destruirla o llevársela.

Este principio del Derecho romano cambió radicalmente cuando la Comisión de 1851 creó el artículo 447. García Goyena, al explicar el artículo 447, comenta lo siguiente:

Las leyes de Partida callan sobre este caso especial, tal vez por suponerle comprendido en las reglas generales de la mala fe. En Aragón, donde era tan frecuente el usufructo foral, los bienes volvían al propietario sin obligación de hacer éste abono de ningún género.

¹¹¹ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 396.

¹¹² | *Id.*, pág. 396.

¹¹³ | GARCÍA DEL CORRAL, *supra* nota 8, pág. 494.

El usufructuario en punto a expensas y mejoras está comprendido en la disposición del artículo 53 como poseedor de mala fe, pues sabe que las hace en cosa ajena.

A pesar de esto se le permite respecto de las meramente voluntarias, lo que no se concede en aquel artículo al poseedor de mala fe, porque éste, desde que la tuvo, debió restituir la cosa a su dueño, y en el usufructuario no cabe mala fe bajo este concepto.¹¹⁴

Analicemos. La primera oración del comentario de García Goyena dice que las leyes de las Partidas no regulan el usufructuario que construye o fabrica mejoras en la cosa objeto del usufructo, porque tal vez lo clasificaban como un edificante de mala fe. Continúa García Goyena comentando que bajo el derecho foral de Aragón, donde se practicaba mucho el usufructo, las mejoras que el usufructuario hubiera fabricado en la cosa objeto del usufructo y que estuvieran adheridas a la misma pasaban a ser propiedad del nudo titular por accesión. Porque bajo el derecho foral de Aragón el usufructuario que fabricaba mejoras en la cosa objeto del usufructo era considerado como un constructor de mala fe. El usufructuario sabía que estaba fabricando en una cosa no es suya. Por lo tanto, le aplicaba el artículo 53 del Fuero de Aragón.

García Goyena continúa comentando en el tercer párrafo que bajo el artículo 53 del Fuero de Aragón al poseedor o edificante de mala fe no se le permite remover las mejoras voluntarias que él hubiera fabricado en la propiedad ajena y que estuvieran adheridas a la misma, aunque pudiera haberlas removido de la propiedad ajena sin causarle detrimento a la misma. Algo que el usufructuario bajo el artículo 447 sí puede hacer, porque bajo el artículo 447 el usufructuario que fabrique mejoras en la cosa objeto del usufructo sin alterar la forma y/o sustancia de la cosa es un fabricante de buena fe. En otras palabras, según García Goyena, el usufructuario que fabrique mejoras en la cosa objeto del usufructo sin alterar la forma y/o sustancia de la cosa es un fabricante de buena fe. Como el usufructuario es un fabricante de buena fe, podrá él, al finalizar el usufructo, llevarse las mejoras útiles y voluntarias adheridas a la cosa objeto del usufructo que él pueda remover sin causar detrimento a la cosa objeto del usufructo. Algo que el usufructuario bajo el Derecho Foral de Aragón no puede hacer por ser considerado como un fabricante de mala fe.

¹¹⁴ GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 596.

Pero, ¿Por qué al usufructuario que fabrica mejoras en la cosa objeto del usufructo sin alterar la forma y/o sustancia de la misma se le considera como edificante de buena fe en el Proyecto de 1851? La contestación a esta pregunta es porque el artículo 447 autoriza al usufructuario a hacer tales mejoras en la cosa objeto del usufructo sin la previa autorización del nudo titular.

Pero, ¿Qué sucede cuando el usufructuario fabrica mejoras en la cosa objeto del usufructo que alteran la forma y/o sustancia de la misma sin la previa autorización del nudo titular expresada en el título de constitución del usufructo? La contestación a esta pregunta se encuentra en los dos últimos párrafos de los comentarios que García Goyena hace del artículo 447. Estos dos párrafos mencionan que:

Rogron, comentando el artículo 599 francés, suscita la cuestión *¿si el usufructuario ha hecho construcciones, puede el propietario retenerlas sin indemnización?* Resuelve el caso contra el propietario, fundándose en el artículo 555 y sin embargo, añade que un fallo del Tribunal de Casación (lo copia) ha hecho este punto muy dudoso.

Según el presente artículo y el 405, no cabe tal cuestión entre nosotros; el propietario retendrá lo edificado, y el usufructuario no tendrá derecho a ninguna indemnización, si el primero no se halla en el caso del artículo 407.¹¹⁵

Analicemos. En el primer párrafo del comentario García Goyena menciona un comentario de un tratadista francés de apellido Rogron que interpreta el artículo 599 de Código Civil francés de 1804.¹¹⁶ Este tratadista francés se hace la siguiente pregunta; ¿Si el usufructuario ha hecho construcciones en la cosa objeto del usufructo, alterando la forma y/o sustancia de la misma, sin la previa autorización del nudo titular,

¹¹⁵ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 397.

¹¹⁶ Art. 599:

El propietario no puede, ni por hecho suyo ni de otra manera, perjudicar los derechos del usufructuario.

Este, por su parte, no puede reclamar al terminar el usufructo, indemnización por las mejoras que pretendiese haber hecho, aun cuando el valor de la cosa se hubiere aumentado alguna.

Puede, sin embargo, él o sus herederos quitar los espejos, cuadros y adornos que hubiese hecho colocar, pero con la obligación de reponer la finca o edificio a su anterior estado.

expresada en el título de constitución del usufructo, puede el propietario retenerlas sin indemnización?

Rogron resuelve su pregunta a favor del usufructuario. O sea, que el propietario no podrá retener las mejoras fabricadas por el usufructuario en la cosa objeto del usufructo hasta que haya indemnizado al usufructuario por las mismas. Rogron fundamenta su decisión en lo establecido en el artículo 555 del Código Civil francés de 1804,¹¹⁷ pero luego se contradice porque copia una sentencia del Tribunal de Casación que resuelve lo contrario.

García Goyena en el último párrafo de sus comentarios al artículo 447 contesta las dos preguntas anteriores. (Aunque principalmente contesta la segunda pregunta.) García Goyena comenta que bajo el artículo 447 del Proyecto de 1851 el usufructuario que edifique mejoras que alteren la forma y/o sustancia de la cosa objeto del usufructo sin la previa autorización del nudo titular, expresada en el título de constitución del usufructo, le aplica el artículo 405. Por lo que el propietario retendrá las mejoras fabricadas por el usufructuario sin tener que pagarle ninguna indemnización por las mismas, excepto que al nudo propietario le aplique lo establecido en el artículo 407. En este segundo caso el propietario no adquirirá las mejoras hechas por el usufructuario hasta que le indemnice el costo de las mismas.

¹¹⁷Art. 555:

Quando los plantíos, fábricas y obras se hayan hecho por un tercero, y con materiales suyos, puede retenerlos el dueño del terreno u obligar al tercero que los retire.

Si el dueño del suelo exige la destrucción de las plantaciones u obras, se ejecutará a expensas del que las hizo, sin que tenga derecho éste a indemnización alguna; también puede condenársele a resarcir, si procede, daños y perjuicios por los menoscabos que pueda haber experimentado el dueño de la tierra.

Si el propietario prefiere conservar los plantíos o construcciones, deberá satisfacer el valor de los materiales y el precio de la mano de obra, sin tener en cuenta el mayor o menor valor que haya podido recibir el predio; sin embargo, si las plantaciones, fábricas y obras hubieren sido hechas por un tercero despojado en juicio, pero que no hubiese sido sentenciado a restituir los frutos, no podrá el dueño, en virtud de su buena fe, pedir la destrucción de las obras o plantaciones referidas, pero tendrá la elección entre pagar el valor de los materiales y de la mano de obra, o pagar una cantidad igual al mayor valor adquirido por la finca.

El artículo 405 establece que:

El que edifica o planta de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado y plantado, sin que tenga derecho a reclamar a el dueño del suelo ninguna indemnización.¹¹⁸

El artículo 407 establece que:

Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro conforme a lo resuelto para el caso de haber procedido de buena fe.

Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el edificio, siembra o plantación se hiciere a vista, ciencia y paciencia del mismo sin oponerse.¹¹⁹

En otras palabras, cuando el usufructuario construya mejoras en la cosa objeto del usufructo que alteren la forma y/o sustancia de la misma sin la previa autorización del nudo titular expresada en el título de constitución del usufructo, entonces el usufructuario será considerado como un edificante de mala fe. Por lo que ya no se le aplicarán las disposiciones relacionadas con el derecho real de usufructo, sino que se le aplicarán las disposiciones relacionadas con el edificante de mala fe, según están tipificadas en los artículos 405, 406,¹²⁰ 407, 432¹²¹ y 434¹²² del Proyecto de 1851.

¹¹⁸ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 362. El artículo 405 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 362 del C.C.E. el cual lee así:

El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización.

¹¹⁹ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 363. El artículo 407 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 364 del C.C.E., el cual lee así:

Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieran procedido ambos de buena fe.

Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse.

¹²⁰ El artículo 406 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 463 de C.C.E.

¹²¹ El artículo 432 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 455 del C.C.E.

¹²² El artículo 434 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 457 del C.C.E.

Pero; ¿Por qué al usufructuario que edifica mejoras en el bien objeto del usufructo que alteran la forma y/o sustancia de la misma sin la previa autorización del nudo titular expresada en el título de constitución del usufructo se le trata como edificante de mala fe? La contestación a esta pregunta es porque este usufructuario incumplió con el deber que le impone el Código Civil de no alterar la forma y/o sustancia de la cosa objeto del usufructo. Al usufructuario incumplir con esta obligación de no alterar la forma y/o sustancia de la cosa el Código Civil lo trata como un edificante de mala fe y su edificación pasa a ser una edificación ilegal en la cosa objeto del usufructo. Por lo que en vez de aplicársele a él las disposiciones relacionadas con el edificante de buena fe en el usufructo, se le aplicarán las disposiciones relacionadas con el edificante de mala fe de los capítulos del Código Civil de la accesión y la posesión.

En el 1889 el artículo 447 del Proyecto de 1851 pasó a ser el artículo 487 del C.C.E., el cual lee así:

El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia, pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

El lector, al comparar el artículo 447 del Proyecto de 1851 con el artículo 487 del C.C.E., se percatará que ambos artículos disponen lo mismo, aunque estén parafraseados de manera distinta. Por lo tanto, todo lo explicado con relación al artículo 447 del Proyecto de 1851 le aplica al artículo 487 del C.C.E.

Pero, ¿Qué sucede cuando el nudo propietario autoriza al usufructuario a alterar la forma y/o sustancia de la cosa objeto del usufructo en el título de constitución del usufructo y el usufructuario así lo hace? La contestación a esta pregunta es que en este caso, al finalizar el usufructo, se le aplicará lo establecido en el artículo 487 del C.C.E. a las mejoras que el usufructuario haya fabricado en la cosa objeto del usufructo, porque su edificación o mejoras no excedieron lo autorizado en el título de constitución del usufructo. En este caso el usufructuario es un edificante de buena fe y se le aplicarán las disposiciones del edificante de buena fe, según el capítulo de usufructo en el C.C.E. Las mejoras que el usufructuario haya edificado en el bien objeto de usufructo pasan a ser propiedad del nudo propietario, excepto que el usufructuario pueda

removerlas sin causarle detrimento a los bienes objeto del usufructo. Mejoras que, según el artículo 487, pueden ser casas, edificios, piscinas, habitaciones, pisos, etc.

Muchas personas, al leer el artículo 487, se niegan a aplicarlo. Por entender que, si se aplica el artículo 487 del C.C.E., el nudo propietario se estaría enriqueciendo injustamente a costa de las mejoras hechas por el usufructuario. Antes de la persona negarse a aplicar el artículo 487 del C.C.E. debería de tener en cuenta los siguientes motivos por los cuales el legislador debió de crear este artículo. Las razones por las cuales el legislador creó este artículo fueron las siguientes:

1. Como ya explicamos al principio del artículo, la razón por la cual se creó el derecho real de usufructo fue la intención de una persona denominada como nudo titular de ayudar a otra persona denominada usufructuario. Por lo tanto, como la intención del nudo propietario no era generar ingresos, sino ayudar al usufructuario, el legislador entendió que no era justo que el nudo propietario fuera perjudicado por las acciones del usufructuario.¹²³

2. El artículo 487 del C.C.E., al interpretarse con el artículo 470¹²⁴ del C.C.E., es de carácter supletorio.¹²⁵ No es un artículo de carácter obligatorio. Por lo tanto, el usufructuario puede solicitar al nudo propietario que se estipule, en la constitución del usufructo, que todas las mejoras que él haga en la cosa objeto del usufructo no pasarán a ser propiedad del nudo propietario hasta que él no las indemnice al usufructuario. Algo que, si un usufructuario no hace es porque:

a. Sabe que si solicita tal cláusula, entonces el nudo propietario no le va a conceder el usufructo.

b. Una omisión por parte del usufructuario. Una omisión que el legislador entendió que no la debía pagar el nudo titular.

¹²³Digesto Párr. 4, Sec. 13, Tít. 1, Lib. 7, Artículo 599 del Código Civil francés de 1804 y el Inciso 2 del Artículo 449 del Proyecto de 1851.

¹²⁴

Art. 470:

Los derechos y las 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.

El antecedene del artículo 470 del C.C.E. es el artículo 469 del Proyecto de 1851.

¹²⁵Sent. del T.S. español, 29 de diciembre de 1986 (1986(V) RJ 7831, pág. 7640), Ganadería Esperanza, Inc. v. Vda. de Castañer, 108 D.P.R. 400, 425 (1979).

3. La mera autorización por parte del nudo propietario de que el usufructuario pueda alterar la forma y/o sustancia de la cosa, objeto del usufructo, de determinado modo no obliga al usufructuario a hacer dichas mejoras en la cosa. Tampoco la autorización que el artículo 487 del C.C.E. concede al usufructuario de hacer las mejoras que quiera hacer, después que no altere la forma y/o sustancia de la cosa, lo obligan a hacer ninguna mejora en la cosa objeto del usufructo.

4. Si al usufructuario se le reconociera el derecho de ser edificante de buena fe, esto le daría rienda suelta a que él haga todas las mejoras que él quiera. El usufructuario sabe que, al finalizar el usufructo, él tendrá derecho a retener la cosa objeto del usufructo hasta que el nudo propietario le indemnice o le abone el aumento de valor que la cosa objeto del usufructo adquirió a causa de las mejoras. Esto obligaría al nudo propietario a realizar gastos imprevistos por mejoras que él no tenía interés de realizar en ese momento o que no tenía la capacidad económica para hacerlos, lo que podría traer graves problemas económicos al nudo propietario.¹²⁶ Por el contrario, si el nudo propietario no tiene el dinero para pagar las mejoras ni los medios para conseguir ese dinero, entonces se vería forzado a vender la cosa objeto del usufructo en contra de sus mejores deseos. (Ver artículo 361¹²⁷ del C.C.E.).

En resumen, la intención del legislador al crear el artículo 487 del C.C.E. fue la de proteger al nudo propietario de gastos imprevistos que le pudieran causar serios problemas económicos en el suceso de que en el título de constitución del usufructo nada se haya pactado con respecto a la titularidad de las mejoras hechas por el usufructuario en la cosa, objeto del usufructo, al momento de finalizar el usufructo.

La primera parte del artículo 487 establece que *el usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo todas las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente*. Esta primera parte del artículo 487 autoriza al usufructuario a hacer todas las mejoras útiles o de recreo que él quiera hacer en la cosa, objeto del usufructo, después que no alteren la forma y/o sustancia de la cosa, sin la previa autorización del nudo propietario, excepto que en el título de constitución del usufructo se haya

¹²⁶III PLANIOL, *supra* nota 5, pág. 730, III(2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 25 y II SANTOS BRIZ, *supra* nota 12, pág. 405.

¹²⁷El antecedente del artículo 361 del C.C.E. es el artículo 404 del Proyecto de 1851.

pactado otra cosa.¹²⁸ Pero, ¿Qué significa la frase *mejoras útiles o de recreo*? Veamos.

En el artículo 447 del Proyecto de 1851 las *mejoras útiles o de recreo* del artículo 487 del C.C.E. se denominaban como *mejoras útiles y puramente voluntarias*.¹²⁹ Para poder encontrar el significado de lo que son mejoras útiles, mejoras de recreo y mejoras voluntarias se debe acudir a los artículos 453,¹³⁰ 454¹³¹ y 455¹³² del C.C.E. Estos tres artículos tienen su origen en el artículo 432 del Proyecto de 1851, en el cual se establece lo siguiente:

Los gastos necesarios son abonables a todo poseedor de buena o mala fe, quien podrá retener la cosa hasta que se le haga el abono.

Los útiles lo son al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pero el propietario tendrá la elección de pagar el importe de los gastos o el aumento de valor que por ellos tenga la propiedad.

El poseedor de mala fe sólo podrá llevarse las mejoras, cuando el propietario no se las abone, y puedan separarse sin detrimento de la cosa mejorada.

¹²⁸ CÓDIGO CIVIL [C. CIV.] art. 470 (España).

¹²⁹ GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 396.

¹³⁰ Art. 453:

Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor, pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.

¹³¹ Art. 454:

Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe, pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal, si no sufre deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de lo gastado.

¹³² Art. 455:

El poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir y sólo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa. Los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo no se abonarán al poseedor de mala fe, pero podrá éste llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión.

Los voluntarios, o de puro placer y ornato, no son abonables a ningún poseedor, pero el de buena fe podrá quitar las obras concurriendo las circunstancias del párrafo anterior respecto del poseedor de mala fe.¹³³

García Goyena al tratar de definir los conceptos de *gastos necesarios*, *gastos útiles*, *gastos voluntarios* y *gastos de puro placer y ornato* comenta lo siguiente:

Conviene ante todo definir con exactitud y claridad estas tres especies de gastos o expensas; y felizmente no pueden darse definiciones más exactas y claras que las de las Leyes 1 y 5, párrafos 3 y 14, título 1, Libro 25, 79, título 16, Libro 30 del Digesto, y 10, título 33, Partida 7.¹³⁴

La palabra *gastos* que se utiliza en el artículo 432 del Proyecto de 1851 y en los artículos 453 y 454 del C.C.E. provienen directamente del Derecho romano. En el *Cuerpo de Derecho Civil Romano* se discute el concepto de *gastos* en el Lib. 25, Tít. 1, del Digesto y en la Sec. 79, Tít. 16, Lib. 50 del Digesto. En el Lib. 25, Tít. 1 del Digesto se discuten los gastos hechos por el marido en los bienes dotales de la mujer y su derecho a ser indemnizado por los mismos al momento del marido tener que devolver la dote. En la introducción de la Sec. 1. Tít. 1, Lib. 25 del Digesto Ulpiano menciona que *algunos gastos son necesarios, otros útiles y otros de recreo*.¹³⁵ Luego, en el párrafo 1 de la misma Sección, Ulpiano comenta lo siguiente:

Dícense necesarios los que en sí llevan la necesidad de gastar, pero si no hubo necesidad alguna, son considerados de otra manera en el derecho.¹³⁶

Ulpiano define lo que es gasto necesario en la Sec. 14, Tít. 1, Lib. 25 del Digesto de la siguiente manera:

Son gastos necesarios aquellos por los que, no habiéndose hecho, se disminuye la dote, como los de hacer terraplenes, desviar cauces, apuntalar y también restaurar edificios antiguos y reponer árboles en lugar de los muertos.¹³⁷

¹³³ | GARCÍA GOYENA, *supra* nota 5, pág. 380.

¹³⁴ | *Id.*, págs. 380-381.

¹³⁵ | GARCÍA DEL CORRAL, *supra* nota 8, pág. 205.

¹³⁶ | *Id.*, pág. 205.

¹³⁷ | *Id.*, pág. 207.

Los gastos útiles los define Ulpiano en el párrafo 3, Sec. 5, Tít. 1, Lib. 25 del Digesto de la siguiente manera:

Mas son útiles los gastos que el marido hizo útilmente y que hubieren mejorado los bienes de la mujer, esto es, la dote.¹³⁸

Los gastos de recreo son definidos por Ulpiano en la introducción de la Sec. 7, Tít. 1, Lib. 25 del Digesto de la siguiente manera:

Digesto Lib. 25, Tít. 1, Sec. 7:7. Ulpiano; *Comentarios á Sabino, libro XXXVI.* - Mas son gastos de recreo, los que el marido hizo para recreo, y los que sirven para adorno de las cosas.¹³⁹

Las otras definiciones de los conceptos de gastos necesarios, gastos útiles y gastos de recreos dentro del *Cuerpo de Derecho Civil Romano* se encuentran en el Tít. 16 del Lib. 50 del Digesto. Este capítulo del Lib. 50 del Digesto se dedica exclusivamente a la definición de palabras. En la Sec. 79 de este título Paulo define lo que son *gastos necesarios, gastos útiles* y *gastos de recreo* de la siguiente manera:

Son gastos <<necesarios>> aquellos sin los que, si no hubieran sido hechos, o hubiera parecido, o se hubiera deteriorado la cosa.

En la Sección 1 Fulcinio dice:

Son <<gastos útiles>> los que mejoran la dote, no los que no dejan que se deteriore; con los que se adquiere renta para la mujer, así como la plantación de árboles más allá de lo que había necesario. Asimismo la enseñanza de los niños, por razón de los que no conviene que sea gravada la mujer ignorándolo o contra su voluntad, para que no se vea obligada a privarse de un fundo o de esclavos. En estos gastos diremos que va la mayor parte de las veces comprendida así la tahona, como el granero agregado a la casa dotal.

La Sección 2 dice:

Son gastos de <<recreo>> los que solamente adornan la cosa, pero no aumentan también el fruto, como son los jardines, los surtidores de agua, las incrustaciones, los embaldosados y las pinturas.¹⁴⁰

¹³⁸ *Id.*, pág. 206.

¹³⁹ *Id.*, pág. 207.

¹⁴⁰ *Id.*, Tomo III, págs. 921-922.

En resumen, podríamos definir la palabra *gastos* en el Derecho Real romano como desembolsos, dispendios o inversiones que se hacen en una cosa.¹⁴¹

En *Las Siete Partidas del Rey Alfonso X El Sabio* el concepto de la palabra *gastos* del Derecho Real romano se denominaban como *despensas*, las cuales estaban definidas en la Ley 10, Tít. 33, Part. 7 de la siguiente manera:

Otrosi dezimos, que las despensas (79) que los omes facen por (d) amor de las cosas ajenas, pueden ser de muchas guisas. Ca tales y ha dellas, que son llamadas necessarias; que si assi non se fiziessen, se empeoraria la cosa, o se perderia del todo. E tales y a, que dizen vitiles; que tanto quiere dezir, como prouechosas; e estas son llamadas assi, porque se mejora la renta de la cosa, en que son fechas, por ellas; assi como si alguno fuese tenedor de campo de otro, e pusiesse y arboles, o viñas; o si era otra heredad, e fiziessse y forno, o lagar, (e) o horreo. Otras despensas y ha, que so dichas voluntarias, que quiere tanto dezir como deleytosas, o que non crecen porende los frutos, nin la renta de la cosa en que son fechas. E esto seria, quando alguno pintasse la casa, o fiziessse y vergel, o albuhera, o otras cosas semejantes destas, que fuessen a deleyte: e quales destas despensas se pueden cobrar, (f) o non, quando fuessen fechas en cosa agena, mostramoslo (80) en las leyes deste libro, que fablan en esta razon (g).¹⁴²

Por alguna razón que desconocemos, en el siglo 19 a las *despensas* de Las Siete Partidas se comenzaron a denominar erróneamente como mejoras. Decimos erróneamente porque en Las Siete Partidas la palabra *mejoría* o *mejoras* al leer la Ley 32, Tít. 11, Part. 4¹⁴³ y Ley 24, Tít. 8, Part. 5¹⁴⁴ se puede definir como la labor o los gastos que hace una persona en una cosa que la hace mejor, ya sea porque vale más o porque produce más. Ejemplos de leyes en Las Siete Partidas que utilizan la palabra

¹⁴¹Ver: IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 322, 17 ENCICLOPEDIA JURÍDICA ESPAÑOLA, *Gastos* 42 (1910).

¹⁴²IV GREGORIO LÓPEZ DE TOVAR, LAS SIETE PARTIDAS DEL SABIO REY D. ALONSO EL IX 439 (1844).

¹⁴³Part. 4, Tít. 11, Ley 32: Mejorando el marido la cosa que le dio su muger en dote, non seyendo apreciada, assi como si la refiziesse, o la acresciesse, porque fuese mejor (165), e rendiesse mas ;... (*Id.* Tomo II, pág. 1042.)

¹⁴⁴Part. 5, Tít. 8, Ley 24: Mejoran a las vegas los arrendadores los heredamientos, e las otras cosas que tienen arrendadas, faziendo y lauores, o cosas de nueuo, e plantando (147) y arboles, o viña, porque la cosa vala mas de renta, a la sazón que la dexan, que quando la tomaron : ... (*Id.* Tomo III, pág. 175.)

mejoría o algún término parecido, según la pasada definición se pueden encontrar en:

1. Part. 4, Tít. 11, Ley 32
2. Part. 5, Tít. 5, Ley. 24
3. Part. 5, Tít. 8, Ley 24
4. Part. 5, Tít. 10, Ley 16
5. Part. 5, Tít. 12, Ley 26
6. Part. 5, Tít. 13, Ley 15

Una lista de leyes en Las Siete Partidas que utilizan la palabra *despensas* en el concepto de gastos se puede encontrar en el Índice General de *Las Siete Partidas Del Rey D. Alonso El IX* de Gregorio López De Tovar, Tomo IV, pág. 486 (1844). Ejemplos en los cuales erróneamente se denominan como *mejoras* a las *despensas* de Las Siete Partidas se pueden encontrar en:

1. *Códigos Antiguos de España* de Mario Martínez Alcubilla, Tomo I, pág. 676 y Tomo II, pág. 2027 (1885).
2. *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia* de Joaquín Escriche, Tomo IV, pág. 93 (1876).

Esa percepción errónea de que en Las Siete Partidas mejoras eran sinónimo de despensas no la tenía la Comisión Codificadora del Proyecto de Código Civil de 1851. Esto se puede ilustrar en la redacción del artículo 432 del Proyecto de 1851 y en los comentarios de García Goyena del mismo artículo, en los cuales García Goyena, al comentar los gastos necesarios, sólo los denomina como gastos o expensas. Mientras que los gastos útiles, gastos de recreo, mejoras voluntarias y despensas voluntarias las denominaba indiscriminadamente como gastos, mejoras y expensas (despensas). Esto no era algo incorrecto, pero podría crear confusión en el lector, por lo que la Comisión de 1882, al enmendar el artículo 432 del Proyecto de 1851, creando los artículos 453 al 455 del C.C.E., sólo se refiere a los gastos necesarios, gastos útiles y gastos de recreo y/o lujo como gastos, utilizando la palabra mejoras cuando quiere indicar aumento de valor de la cosa solamente.

Cuando la Comisión de 1882 sustituyó el artículo 432 del Proyecto de 1851 por los artículos 453 al 455 del C.C.E. introdujo un nuevo gasto, el gasto de lujo. Esto nos lleva a una nueva pregunta: ¿Qué es el gasto de lujo? Siendo la contestación a la misma, que gasto de lujo es lo mismo que gastos de recreo. O sea, que gastos de lujo es sinónimo de gastos de recreo. Explicamos.

En el artículo 454 del C.C.E. los gastos de lujo y recreo se expresan como *los gastos de puro lujo o mero recreo*. Mientras que en el artículo

455 del C.C.E. estos gastos se mencionan como *los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo*. Al lector leer estos dos artículos podría pensar que los gastos de lujo y los gastos de recreo son dos tipos de gastos distintos. Esto no es correcto porque:

1. Los gastos de puro lujo o mero recreo de los artículos 454 y 455 del C.C.E. son una sustitución de los *gastos voluntarios o mejoras voluntarias o gastos de puro placer y ornato* del artículo 432 del Proyecto de 1851. Estos tres tipos de gastos que se mencionaban en el Proyecto de 1851 eran sinónimos; significaban lo mismo. En el 1882 la Comisión Codificadora enmendó el artículo 447 del Proyecto de 1851.¹⁴⁵ Entre las enmiendas que le hizo a ese artículo fue que cambió la frase de *mejoras puramente voluntarias* por la frase de *mejoras de recreo*. Si gastos de lujo y gastos de recreo fueran conceptos diferentes, entonces el Código Civil español le otorgaría mayores derechos al poseedor de mala fe que al poseedor usufructuario de buena fe. Algo que suena ilógico, según el formato del Código Civil español. Además, no habría concordancia entre el artículo 487 y el artículo 1573¹⁴⁶ del C.C.E.

2. Los tratadistas españoles, al comentar los gastos de lujo y los gastos de recreo, los definen como si fueran el mismo concepto.

3. El concepto de gastos proviene del Derecho romano y en el *Cuerpo de Derecho Civil Romano* sólo se mencionan tres clases de gastos. Estos eran el gasto necesario, el gasto útil y el gasto de recreo.¹⁴⁷

En resumen, en el Código Civil español las palabras *gastos y mejoras* son sinónimos, cuando la palabra *mejoras* está acompañada por las palabras *útiles, voluntarias, recreo o lujo*. Por lo tanto,

1. Gastos necesarios son aquellos que se hacen para conservar la cosa,¹⁴⁸ ya que si estos gastos no se hacen en la cosa, ésta se va a destruir o deteriorar.

¹⁴⁵Hoy artículo 487 del Código Civil español.

¹⁴⁶Art. 1.573 El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

¹⁴⁷IV MANRESA, *supra* nota 10 págs. 328-330, VIII SCAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 468-472, II MODESTO FALCÓN, EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL 217 (6ta ed. 1901), II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 324 y II ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA, *Gastos*, 3240, 3242 (1995).

¹⁴⁸IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 324, VIII SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 451, II FALCÓN, *supra* nota 153, pág. 217 y II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 323.

2. Los gastos útiles son aquellos que hacen que la cosa produzca más frutos, rentas, provecho o intereses.¹⁴⁹ En otras palabras, hacen la cosa más productiva.

3. Los gastos de recreo y/o lujo o voluntarios son aquellos que hacen que la cosa valga más, pero no la hacen más productiva.¹⁵⁰

4. Las mejoras son los gastos que hace una persona en una cosa que la hacen mejor, ya sea porque vale más o porque produce más.¹⁵¹ Por lo tanto, los gastos necesarios no son mejoras.¹⁵²

Esto significa que en el Código Civil de España los gastos de recreo y/o lujo y las mejoras voluntarias o de recreo son lo mismo. Además, los gastos útiles y las mejoras útiles también son lo mismo. Por lo tanto, la frase *mejoras útiles o de recreo* del artículo 487 es lo mismo que *gastos útiles o de recreo y lujo*, lo que significa que el artículo 487 no se aplica a los gastos necesarios que el usufructuario haya hecho a la cosa objeto del usufructo.¹⁵³

La segunda parte del artículo 487 del C.C.E. establece: *...con tal que no altere su forma o sustancia*. Sustancia significa el uso que se le da a la cosa, y forma significa el estado físico de la cosa. Por lo tanto, no alterar la sustancia de la cosa significa que el usufructuario no le puede dar a la cosa, objeto del usufructo, un uso distinto al uso que le daba el nudo propietario en el momento en que se constituyó el usufructo. No alterar la forma de la cosa significa que el usufructuario no le puede hacer cambios a la cosa, objeto del usufructo, que luego al nudo propietario se le haga muy difícil o muy costoso el poder volver a poner la cosa en el mismo estado físico en que se encontraba al momento de constituirse el usufructo.

La tercera parte del artículo 487 del C.C.E. establece lo siguiente: *...pero no tendrá por ello derecho a indemnización*. Esto significa que las mejoras que el usufructuario haya hecho en la cosa objeto del usufructo

¹⁴⁹IV MANRESA, *supra* nota 10, págs. 328 y 330, VIII SCAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 456-457, II FALCÓN, *supra* nota 153, pág. 217 y II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 324.

¹⁵⁰IV MANRESA, *supra* nota 10, págs. 328 y 330, VIII SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 458, II FALCÓN, *supra* nota 153, pág. 217 y II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 324.

¹⁵¹IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 330, VIII SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 547 y II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 326.

¹⁵²IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 330, VIII SCAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 547-548, II VALVERDE, *supra* nota 19, pág. 326.

¹⁵³III(2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 25, ANGEL M. LÓPEZ Y LÓPEZ, ET AL., DERECHOS REALES Y DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL 459 (1994).

pasarán a ser propiedad del nudo propietario cuando el usufructo se extinga, sin que el nudo propietario tenga la obligación de pagar tales mejoras al usufructuario.

La última oración del artículo 487 del C.C.E. establece que el usufructuario *podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes*. Esta última oración crea el derecho del usufructuario de retirar las mejoras que él haya hecho en la cosa objeto del usufructo. Esto significa que el nudo propietario no puede obligar al usufructuario a retirar las mejoras que él hizo, si el usufructuario no quiere.¹⁵⁴ Tampoco el nudo propietario puede prohibir al usufructuario a no llevarse las mejoras, si el usufructuario quiere llevárselas.¹⁵⁵ Pero si el usufructuario decide llevarse las mejoras que él hizo en la cosa objeto del usufructo, entonces no puede causarle detrimentos a la propiedad del nudo propietario en el proceso de él llevarse las mejoras que hizo en la cosa. Esto significa que el artículo 487 del C.C.E. sólo aplica a las mejoras que están adheridas a la cosa objeto del usufructo, las cuales pasan a ser propiedad del nudo propietario por accesión si el usufructuario no las retira y se las lleva consigo. Además, esto significa que si en el proceso del usufructuario retirar las mejoras que él hizo en los bienes objetos del usufructo (y que están adheridas a la cosa) y la misma (bienes objetos del usufructo) pueden sufrir detrimento en el proceso de retirar las mejoras. Entonces el Código Civil le prohíbe al usufructuario retirar las mejoras que él hizo en los bienes. Pero, ¿Qué significa *detrimento de los bienes*? Veamos.

La frase *detrimento de los bienes* en el artículo 487 del C.C.E. significa que el usufructuario, en el proceso de retirar las mejoras que él hizo, no le puede causar daños a los bienes del nudo propietario. El usufructuario, al finalizar el usufructo puede dejar al nudo propietario en mejor condición, pero no en peor condición de la que el nudo propietario se encontraba al momento de constituirse el usufructo.¹⁵⁶ Por ejemplo, un usufructuario puede instalar acondicionadores de aire en una casa objeto del usufructo. Al finalizar el usufructo el usufructuario puede llevarse los acondicionadores de aire, pero debe de tapar los huecos de las paredes

¹⁵⁴IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 544.

¹⁵⁵*Id.*, pág. 544.

¹⁵⁶Digesto Lib. 7, Tít. 1, Sec. 13, Párr. 4, artículo 599 del Código Civil francés de 1804 y el inciso 2 del artículo 449 del Proyecto de 1851.

donde se encontraban los mismos. El usufructuario no debe de dejar las paredes de la cosa objeto del usufructo con los huecos donde se encontraban los acondicionadores de aire que él instaló. Otro ejemplo sería que un usufructuario puede quitar las lámparas de la casa objeto del usufructo para instalar otras lámparas más lujosas o de mayor calidad. Al finalizar el usufructo, el usufructuario puede llevarse las lámparas que él instaló en la casa objeto del usufructo, pero debe de reemplazarlas por otras lámparas de igual o mejor condición que las lámparas que originalmente tenía la casa. El usufructuario no debe dejar la casa objeto del usufructo sin lámparas o con lámparas de peor calidad o condición que las que tenía originalmente. Porque el usufructuario, al finalizar el usufructo, debe dejar la cosa objeto del usufructo en igual o mejor condición que como estaba al momento en que se constituyó el usufructo. Nunca debe el usufructuario dejar la cosa en peor condición de la que estaba cuando tomó posesión de ella.

En resumen, el artículo 487 del C.C.E. establece que el usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo todas las mejoras que él quiera hacer sin la previa autorización del nudo titular, después de que él no cambie el estado físico o el uso de los bienes objeto del usufructo. El usufructuario no tendrá derecho a que el nudo propietario le pague las mejoras que él hizo y que están adheridas a los bienes objeto del usufructo, aunque el usufructuario podrá llevarse las mejoras que él hizo en los bienes, si él quiere y si se las puede llevar sin causarle daño a los bienes objeto del usufructo.

El artículo 487 del C.C.E. estuvo vigente en Cuba de forma inalterada hasta el 1988, cuando en ese año fue derogado al entrar en vigor el nuevo Código Civil cubano. En Filipinas el artículo 487 del C.C.E. pasó a ser, de forma inalterada, aunque traducido al idioma inglés, el artículo 579 del Código Civil de Filipinas de 1949. Dicho artículo lee así:

The usufructuary may make on the property held in usufruct such useful improvements or expenses for mere pleasure as he may deem proper, provided he does not alter its form or substance; but he shall have no right to be indemnified therefor. He may, however, remove such improvements, should it be possible to do so without damage to the property.¹⁵⁷

¹⁵⁷II TOLENTINO, *supra* nota 93, pág. 330.

En Puerto Rico el artículo 487 del C.C.E. pasó a ser el artículo 487 del Código Civil de Puerto Rico de 1902. El artículo 487 del C.C.E. pasó a ser el artículo 416¹⁵⁸ del Código Civil de Puerto Rico de 1930, el cual ha permanecido inalterado hasta el día de hoy.

Artículo 488

El artículo 488 del C.C.E. establece que:

El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho.

Este artículo proviene del artículo 2.220 del Código Civil de Portugal de 1867 y fue introducido en el Proyecto de 1882 como el artículo 491.¹⁵⁹ La intención de la Comisión Codificadora de 1882 fue la de limitar o, como dice Scaevola,¹⁶⁰ dulcificar el efecto del artículo 487 con relación al usufructuario. Como ya habíamos explicado anteriormente, la intención de la Comisión de 1851 al establecer la no indemnización de las mejoras hechas por el usufructuario en la cosa, objeto del usufructo, era que el legislador entendía que al finalizar el usufructo la cosa objeto del usufructo podía terminar igual o en mejor condición de la que estaba al momento en que se constituyó el usufructo, pero nunca peor. Esta filosofía de la Comisión de 1851 cambió con la Comisión de 1882. Para la Comisión de 1882 la cosa objeto del usufructo debía ser entregada al nudo propietario en igual o mejor condición de la que estaba al momento de la constitución del usufructo. Entre las dos condiciones en que el usufructuario podía entregar la cosa, la Comisión de 1882 prefería o, por lo menos, pensaba que era más justo¹⁶¹ que el usufructuario entregara la cosa objeto del usufructo al nudo propietario en igual condición que en mejor condición. Entendiéndose *igualdad de condición* en el sentido de

¹⁵⁸31 L.P.R.A. § 1527.

¹⁵⁹IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, págs. 339 y 342, VII(1) MANUEL ALBALADEJO GARCÍA ET AL., COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL Y COMPILACIONES FORALES, Manuel Albaladejo García, *Artículo 488*. 260 (1980), IRIS BELUCHE RINCÓN, LA RELACIÓN OBLIGATORIA DEL USUFRUCTO 229-230 (1980).

¹⁶⁰IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 342, Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 261; III SÁNCHEZ ROMÁN, *supra* nota, pág. 573 y BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, pág. 232.

¹⁶¹IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 546; IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 342; Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 259 y BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, pág. 232.

que la cosa tenga el mismo valor monetario al momento de constituirse el usufructo y al momento de extinguirse el usufructo.

Antes de comentar lo ordenado por el artículo 488 del C.C.E., quisiéramos decir que el artículo 488, en interacción con el artículo 470 del C.C.E., no es aplicable cuando en el título de constitución del usufructo se haya pactado otra cosa.¹⁶² Tampoco el artículo 488 del C.C.E. se aplicará cuando el usufructuario haya edificado mejoras en exceso de lo autorizado en el artículo 467 del C.C.E. o el título de constitución del usufructo, alterando la forma y/o sustancia de la cosa objeto del usufructo. En tal situación se aplicará lo establecido en los capítulos de accesión y posesión del C.C.E.

El artículo 488 del C.C.E. autoriza al usufructuario a compensar los desperfectos que tuvieran los bienes objetos del usufructo con las mejoras que él hubiera hecho en las mismas. Este derecho de compensación del usufructuario nace en el momento en que se extingue el usufructo¹⁶³ por lo que el usufructuario se ve obligado a devolver la cosa objeto del usufructo al nudo titular.

El derecho de compensación que establece el artículo 488 es un derecho exclusivo del usufructuario¹⁶⁴ que lo puede utilizar solamente contra el nudo titular por los desperfectos que él causó en los bienes objetos del usufructo. También el derecho de compensación del artículo 488 sólo lo puede utilizar el usufructuario en mejoras que él haya hecho durante el usufructo y que estén adheridas a los bienes objetos del usufructo. Esto significa que:

1. El derecho de compensación que establece el artículo 488 del C.C.E. lo puede utilizar el usufructuario con las mejoras que él hizo durante el usufructo y que estén adheridas al bien objeto del usufructo. Si la mejora no está adherida (no está integrada o pegada) con el bien objeto del usufructo, entonces el artículo 488 no aplica.

2. El usufructuario, si quiere, puede compensar los desperfectos que él haya causado en la cosa objeto del usufructo con las mejoras que él hizo en el bien o con dinero, como el usufructuario prefiera. También el

¹⁶² Albaladejo, *supra* nota 165, págs. 262-263.

¹⁶³ BULUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, pág. 235.

¹⁶⁴ BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, págs. 232-233; Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 271; III (2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 27 y IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 344.

usufructuario tiene el derecho de escoger con qué mejoras compensar al nudo titular por los desperfectos que él causó.

3. Las únicas deudas que el usufructuario puede compensar al nudo propietario, según el artículo 488 del C.C.E., son las deudas que tienen su origen en desperfectos causados por el usufructuario en la cosa objeto del usufructo. Esto significa que otras deudas que deba el usufructuario al nudo propietario no las puede compensar bajo el derecho que le concede el artículo 488. Por lo tanto, el usufructuario no podrá compensar deudas como rentas atrasadas o pago de contribuciones de la propiedad que le adeude al nudo propietario con las mejoras que él haya dejado.¹⁶⁵

4. Los desperfectos por los cuales el usufructuario compensa no tienen que estar relacionados con las mejoras con que fueron compensadas. Tampoco importa si la mejora con que se compensan los desperfectos es una mejora útil o de recreo. Lo importante es que sea una mejora que aumente el valor del bien objeto del usufructo.¹⁶⁶

En resumen, lo importante para decidir si una mejora hecha por el usufructuario en la cosa objeto del usufructo puede ser utilizada para compensar desperfectos de las mismas depende de que:

1. La mejora esté adherida o pegada a la cosa objeto del usufructo.
2. Que la mejora hecha por el usufructuario aumente el valor monetario de la cosa objeto del usufructo.

El hecho de que la mejora sea fácil o difícil de retirarse de la cosa objeto del usufructo es irrelevante al momento de calcular el valor de las mejoras hechas por el usufructuario.¹⁶⁷ Contrario a lo comentado por Manuel Albaladejo García¹⁶⁸ e Iris Beluche Rincón,¹⁶⁹ lo único que se debe tomar en cuenta al momento de calcular el valor de las mejoras es:

1. El valor de la mejora al momento de extinguirse el usufructo.
2. El costo de instalar la mejora en la cosa objeto del usufructo.

En cuanto a los desperfectos en los bienes objetos del usufructo por el cual el usufructuario responde son los desperfectos causados por la negligencia o el dolo del usufructuario.¹⁷⁰ Entendiéndose por negligencia a

¹⁶⁵Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 271, BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, pág. 235.

¹⁶⁶BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, pág. 234 y Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 270.

¹⁶⁷IV MANRESA, *supra* nota 10, pág. 546.

¹⁶⁸Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 270.

¹⁶⁹BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, págs. 233-234.

¹⁷⁰IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 343; III(2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 27 y Albaladejo, *supra* nota 165, págs. 263-265.

los desperfectos causados en la cosa objeto del usufructo por la falta de mantenimiento que el usufructuario estaba obligado a darle a la cosa objeto del usufructo. Ya sea porque la ley se lo ordena o porque el título de constitución del usufructo así lo establece.¹⁷¹ Dolo, por el contrario, significa los desperfectos causados intencionalmente por el usufructuario en la cosa objeto del usufructo. El usufructuario puede compensar con las mejoras que el haya hecho en los bienes objetos del usufructo,¹⁷² excepto que el usufructuario haya hecho dichos desperfectos intencionalmente y maliciosamente para compensar las mejoras que él hizo en los bienes y que el usufructuario no puede retirar. En tal caso no se debe aplicar lo establecido en el artículo 488 del C.C.E. por ser un abuso de derecho por parte del usufructuario.¹⁷³ Por lo tanto, el usufructuario debe pagar tales desperfectos en la cosa; no las puede compensar. Por lo contrario, el usufructuario no debe responder por los desperfectos causados por casos fortuitos como incendios, inundaciones, saqueos, etc., excepto que en el título de constitución del usufructo disponga lo contrario.¹⁷⁴ Pero, si el usufructuario hizo una mejora que luego no la puede retirar y la daña o destruye para que el nudo propietario no se enriquezca. En tal situación, contrario a lo que establece Albaladejo,¹⁷⁵ no se debe permitir que se compense el daño hecho por el usufructuario en la mejora con lo que quedó de la mejora. En tal situación se debe obligar al usufructuario a que pague o compense con otras mejoras el costo de la reparación de la mejora dañada o destruida por el usufructuario,¹⁷⁶ lo que resulte más

¹⁷¹IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 343 y Albaladejo, *supra* nota 165, págs. 263-264.

¹⁷²Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 234.

¹⁷³Albaladejo, *supra* nota 165, págs. 265-266 y BELUCHE RINCÓN, *supra* nota 165, pág. 234. Art. 7 C.C.E.:

1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

2. La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.

¹⁷⁴IX SCAEVOLA, *supra* nota 11, pág. 343 y III(2) LACRUZ BERDEJO, *supra* nota 18, pág. 27.

¹⁷⁵Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 266.

¹⁷⁶En los gastos de la remoción de la mejora dañada o destruida se debe de incluir el costo de remover la mejora destruida o dañada y el costo de reparar los daños causados por la remoción de la mejora, dejando la cosa objeto del usufructo en el mismo estado físico en que se encontraba la cosa antes de instalarse la mejora.

barato. Resolver lo contrario sería condonar un abuso de derecho por parte del usufructuario y dejar al nudo titular en una condición peor de la que estaba al momento de constituirse el usufructo, porque con la actuación dolosa del usufructuario se obliga al nudo titular a remover la mejora dañada por el usufructuario o a arreglarla.

El artículo 488 del C.C.E. se debe de aplicar de la siguiente manera:

1. Primero se deben de identificar los desperfectos que hayan sufrido los bienes objetos del usufructo durante el término en que existió el usufructo, identificando cuáles desperfectos son de responsabilidad del usufructuario y el costo de reparación de los mismos, dejando la cosa objeto del usufructo en el mismo estado físico en que se encontraba al momento de constituirse el usufructo.

2. Luego se deben identificar las mejoras que el usufructuario hizo en los bienes objetos del usufructo, con las cuales el usufructuario decida compensar los desperfectos.

3. Una vez identificadas las mejoras con las cuales el usufructuario va a compensar los desperfectos, procede el avalúo de las mejoras. Este avalúo se hará de la siguiente manera:

a. Primero se evaluará el valor del objeto de la mejora al momento de extinguirse el usufructo como si estuviera separada de los bienes objeto del usufructo.

b. Luego se le añadirá al valor del objeto de la mejora el costo de la instalación de la mejora cuando;

i. La mejora hecha por el usufructuario en la propiedad objeto del usufructo es un implemento nuevo a la propiedad.

ii. La instalación de la mejora hecha por el usufructuario en la propiedad objeto del usufructo, que no es un implemento nuevo a la propiedad, excede el costo de instalación del implemento original sustituido por la mejora. En tal situación se añadirá al valor del objeto de la mejora el exceso en costo de la instalación de la mejora con relación al costo de instalación del implemento original. (costo instalación mejora — costo instalación implemento original— costo de instalación que se suma al valor del objeto de la mejora.)

c. De la mejora hecha por el usufructuario en la propiedad objeto del usufructo no será un implemento nuevo en la propiedad, entonces al valor de la mejora se le restará el valor del objeto del implemento original, si el usufructuario nunca se lo devolvió al nudo titular. Por ejemplo, cuando el

usufructuario cambia una lámpara de la casa objeto del usufructo por otra lámpara más costosa. Entonces, al finalizar el usufructo, el valor de la lámpara original se le resta al valor de la lámpara nueva, si el usufructuario nunca le devuelve la lámpara original al nudo titular.

3. Por último, se resta el costo de arreglar los desperfectos de la propiedad objeto del usufructo contra el valor de las mejoras que el usufructuario hizo en la propiedad y que las va a dejar en la misma. Si como resultado a la compensación el valor de las mejoras exceden el costo de reparación de los desperfectos de la propiedad, entonces el nudo titular no tiene la obligación legal de pagar la diferencia del valor al usufructuario por lo establecido en el artículo 487 del C.C.E, excepto que el título de constitución del usufructo disponga lo contrario. El usufructuario podrá retirar las mejoras cuyo valor excedan el costo de las reparaciones, si las mejoras se pueden retirar de la propiedad objeto del usufructo sin causarle detrimento. Por el contrario, si el costo de las reparaciones exceden el valor de las mejoras hechas por el usufructuario, entonces el usufructuario está obligado a pagar la diferencia del costo de reparaciones al nudo titular, excepto que el título de constitución del usufructo disponga lo contrario.¹⁷⁷

El artículo 488 del C.C.E. pasó a ser, de forma inalterada, el artículo 488 del Código Civil cubano hasta el 1988, cuando fue derogado al entrar en vigor el nuevo Código Civil de Cuba. En Filipinas el artículo 488 del C.C.E. pasó a ser, de forma inalterada, aunque traducida al idioma inglés, el artículo 580 del Código Civil de Filipinas de 1949. Dicho artículo lee así:

The usufructuary may set off the improvements he may have made on the property against any damage to the same.¹⁷⁸

En Puerto Rico el artículo 488 del C.C.E. en conjunto con el artículo 489 del C.C.E. pasó a ser el artículo 488 del Código Civil de Puerto Rico de 1902. Luego, los artículos 488 y 489 del C.C.E. pasaron a ser el artículo 417 del Código Civil de Puerto Rico de 1930,¹⁷⁹ los cuales han

¹⁷⁷IV MANRESA, *supra* nota 10, págs. 545-546, IX SCÆVOLA, *supra* nota 11, pág. 344 y Albaladejo, *supra* nota 165, pág. 272.

¹⁷⁸II TOLENTINO, *supra* nota 93, pág. 331.

¹⁷⁹31 L.P.R.A. § 1528.

permanecidos vigentes en Puerto Rico de forma inalterada hasta el día de hoy.

Conclusión

En conclusión, el artículo 467 del C.C.E. define el derecho real de usufructo como el derecho del usufructuario a usar y disfrutar de las cosas ajenas de otra persona (nudo propietario) como él quiera, pero con la obligación de que no altere el estado físico o el uso que el nudo propietario le daba a la cosa al momento en que se constituyó el usufructo, excepto que;

1) el nudo propietario haya autorizado otra cosa en el documento en el cual se constituyó el usufructo, o

2) por la naturaleza de las cosas objeto del usufructo, al ser utilizadas por el usufructuario, puede o se espera que se altere la forma o sustancia.

El artículo 487 del C.C.E. establece que el usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo todas las mejoras que él quiera hacer sin la previa autorización del nudo titular, después de que no cambie el estado físico, ni el uso que el nudo titular le daba a los bienes al momento de constituirse el usufructo. Pero el usufructuario no tendrá derecho a que el nudo propietario le pague las mejoras que él hizo y que están adheridas a los bienes objeto del usufructo, aunque podrá llevarse las mejoras que hizo en los bienes si quiere y sí se las puede llevar sin causarle daño a los bienes objeto del usufructo. Por último, el artículo 488 del C.C.E. establece que el usufructuario podrá compensar el costo de los desperfectos que él causó en los bienes objeto del usufructo, con el valor de las mejoras que él hizo en los bienes, objeto del usufructo, que estuvieran adheridas a los mismos al momento de extinguirse el usufructo.