

Apuntes sobre las cesiones del usufructuario y la prescripción

El precario incluye toda posesión no amparada por título alguno y sin pagar renta o merced alguna, incluso cuando habiendo tenido título este se haya extinguido de esta forma en el usufructo vitalicio, se extingue, con arreglo al art. 513.7º del CC, que contempla como causa de extinción de ese derecho real sobre cosa ajena por la prescripción, que según toda la doctrina, al ser usufructo de bienes inmuebles, requiere la no utilización de dicho derecho al menos durante 30 años.

El usufructuario, como titular de un derecho que le atribuye el uso de la cosa y el poder de disposición sobre ese uso, por no tener carácter personalísimo (a diferencia de lo que sucede con el derecho de uso o y el de habitación, art. 525 CC) puede, conservando la titularidad de su derecho, ceder el uso de la cosa a un tercero (arts. 467 y 480 CC). En particular, es admisible que el usufructuario, que tiene derecho a usar y disfrutar la cosa, ceda gratuitamente su uso al nudo propietario que, por el hecho de ser nudo propietario, no tendría el uso de la cosa.

La jurisprudencia del TS considera que en las cesiones gratuitas de uso en las que no se ha establecido de manera expresa que la cesión se hace durante un tiempo determinado, si no media contraprestación, el título tiende al precario, si no consta el tiempo de uso ni el uso determinado para el que se cede la cosa, el cedente puede reclamarla «a voluntad» (art. 1750 CC). Esta doctrina se ha aplicado frecuentemente en el ámbito de cesión del uso de viviendas entre familiares, donde la jurisprudencia ha excluido que la simple necesidad de vivienda constituya un uso determinado de la misma en el sentido del art. 1750 CC. El problema se ha planteado especialmente en el ámbito de las crisis familiares, cuando tras la ruptura de la pareja a la que se cedió el uso se atribuye el uso a uno de ellos y el cedente niega el derecho a que se siga usando la vivienda y quiere que se le restituya de esta forma la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por el titular del derecho de uso, para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio familiar, es la propia de un precarista. cuando la posesión es simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario (o, más ampliamente, del titular de un derecho de uso), de modo que el disfrute o simple tenencia de la cosa lo es sin título y sin pagar merced, hay precario, y la oposición del titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolverle la cosa.

El nudo propietario que tiene la posesión de la cosa como consecuencia del uso que le permite el usufructuario es poseedor inmediato de la cosa. En la medida en que es poseedor por la tolerancia del usufructuario, su posesión no comporta la pérdida de la posesión de la cosa por el usufructuario, que la conserva de manera mediata a través de la posesión inmediata del nudo propietario. Por ello, no puede apreciarse que el usufructuario que consiente el uso del nudo propietario incurra en una situación de falta de ejercicio de las facultades inherentes al usufructuario susceptible de ser valorada como no uso extintivo de su derecho. Tal interpretación equivaldría a negar que el usufructuario pueda ceder y consentir el uso de la cosa por otro (que puede ser el nudo propietario), lo que forma parte del contenido de sus facultades como usufructuario.

De esta forma el art. 513.7.º CC realmente contempla como modo de extinción del derecho de usufructo la prescripción, esto es, la prescripción extintiva de la acción real que corresponde al usufructuario para proteger su derecho, lo que necesariamente requiere que además del transcurso del plazo de treinta años (para los inmuebles, conforme al art. 1963 CC), concurra una posesión de la cosa (por el dueño o por un tercero) como libre de gravamen, que es la forma por la que el propietario puede adquirir sin título ni buena fe la usucapión de la libertad del bien.

Salvo mejor opinión