**Negoci jurídic de constitució d’un dret d’usdefruit** (article 467 Codi civil espanyol i article 1.3.2a del Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, pel qual s’aprova el text refós de la Compilació de dret civil de les Illes Balears)

**Autora: Francesca Llodrà Grimalt**

**Notes prèvies**

En aquest formulari partim de la possibilitat que l’usdefruit es pot constituir per voluntat dels particulars mitjançant actes entre vius (art. 468 del Codi civil espanyol, CC), tant si es tracta d’una constitució onerosa com si es tracta d’una constitució gratuïta (o donació d’usdefruit).

Ara bé, la constitució gratuïta mitjançant un negoci entre vius es considera, com a idea majoritària, un contracte de donació (art. 640 CC) i té els seus requisits de forma i formalització (art. 633 CC). D’acord amb la Sentència 284/2013, de 22 d’abril, del Tribunal Suprem, aquesta posició és l’aplicable: “*Según se deduce de las SSTS de 31 de julio de 1999, RC n.º 57/1995, y 3 de marzo de 1995, cuya doctrina se cita en la más reciente de 11 de noviembre de 2010, RC n.º 792/2007, la cesión gratuita del usufructo es equiparable a una donación. Este gravamen o carga real establecida sobre un inmueble tiene la naturaleza de bien inmueble, por lo que para su constitución de forma gratuita es necesario cumplir los requisitos de la donación de bienes inmuebles.*

*Requisito esencial para la validez de la donación de bienes inmuebles es que se realice en escritura pública en la que conste el animus donandi [voluntad de donar] del donante y la aceptación de la donación por el donatario (SSTS del Pleno, de 11 de julio de 2007, RC n.º 5281/1999, y 4 de mayo de 2009, RC n.º 2904/2003, cuya doctrina ha sido reiterada en las más recientes de 26 de marzo de 2012, RIPC n.º 279/2009, y 30 de abril de 2012, RC n.º 1294/2009)*”.

La STS 2115/2014, de 26 de maig de 2014 ho reitera: “*Esta Sala reitera, en la misma forma que lo hizo la sentencia de STS 22 abril 2013, que la constitución del usufructo sobre un inmueble a título gratuito es un negocio jurídico que tiene la naturaleza de un acto de liberalidad que supone la existencia jurídica de una donación, por lo que es exigible su constitución en escritura pública como requisito determinante de su validez por aplicación del artículo 633 CC*”.

D’altra banda, l’usdefruit també es pot constituir mitjançant negocis d’última voluntat, especialment testaments o donacions universals de béns presents i futurs (art. 13 i 17 Llei 8/2022, d’11 de novembre, de successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears); en aquests casos, el negoci successori modula les regles sobre el dret real d’usdefruit, que és el que tractem en aquest formulari.

Finalment, cal assenyalar que aquest negoci por trobar-se amb la problemàtica interpretativa de la determinació de la llei aplicable, que és competència exclusiva i excloent de l’Estat espanyol (art. 149.1.8a CE), i la regulació històrica i actual dels drets reals en els drets civil propis. Aquest negoci, si recau sobre un immoble, exigeix que l’immoble estigui situat a les Illes Balears (article 10 CC). En el cas d’incloure’s dins d’un negoci successori, ha de ser aplicable a la dita successió el dret civil balear per a poder-lo constituir amb particularitats pròpies (article 11.1 CC).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1** Article 633 CC: “Perquè sigui vàlida la donació d’un bé immoble s’ha de fer en escriptura pública i hi han de constar individualment els béns donats i el valor de les càrregues que hagi de satisfer el donatari.

L’acceptació es pot fer en la mateixa escriptura de donació o en una altra de separada; però no produeix efectes si no es fa en vida del donant.

Feta en una escriptura separada, s’ha de notificar l’acceptació en forma autèntica al donant, i aquesta diligència s’ha d’anotar en ambdues escriptures”.

**NEGOCI JURÍDIC DE CONSTITUCIÓ D’UN DRET REAL D’USDEFRUIT**

**COMPAREIXEN:** (*en ocasions, necessàriament, davant notari*)[[1]](#footnote-1)

D’una banda,com a part constituent,[[2]](#footnote-2) **el Sr./Sra. ..................**, amb el document nacional d’identitat (*o l’equivalent en cas que tingui nacionalitat diferent de l’espanyola*) núm. .................. i amb domicili a ................... .

Intervé en nom i dret propis.[[3]](#footnote-3)

De l’altra, com a part usufructuària, **el Sr./Sra. ..................**, amb el document nacional d’identitat (*o l’equivalent en cas que tingui nacionalitat diferent de l’espanyola*) núm. .................. i amb domicili a ............... .

Intervé en nom propi i dret propis.[[4]](#footnote-4)

**MANIFESTEN:**

**Primer:**

* Que la part constituent és propietària de la finca[[5]](#footnote-5) següent: .................. . (*Descriviu-ne la localització física*.)
* Que la finca està lliure d’ocupants, arrendataris o usufructuaris, i de qualsevol altre posseïdor legítim: .................. .

(Transcriviu-ne aquí la descripció registral per deixar constància de l’estat registral.)

* Que la finca està lliure de càrregues.

(*Si no és així, especifiqueu les càrregues, atès que algunes poden afectar el dret de la part usufructuària[[6]](#footnote-6)*.)

* Que la part constituent té la capacitat per contractar i la lliure disposició i el lliure domini de la finca objecte d’aquest negoci.

**Segon:** Que, a l’empara de la llibertat contractual, les parts formalitzen la constitució d’un dret d’usdefruit .................. (*escolliu:* *gratuït/oneró*s) sobre la finca descrita a favor del **Sr./Sra. ..................** .

**Tercer:** Que, en aquest acte, el **Sr./Sra. ..................** lliura al **Sr./Sra. ..................**, qui l’accepta i rep, la lliure possessió material de la finca usufructuada.

**CLÀUSULES**

**Clàusula 1. Regulació aplicable**

Aquest negoci queda sotmès:

* En primer lloc, a les clàusules establertes en aquest document.[[7]](#footnote-7)
* En segon lloc, a les regles pròpies del Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, pel qual s’aprova el text refós de la Compilació de dret civil de les Illes Balears.[[8]](#footnote-8)
* Finalment, al Codi civil espanyol (CC) en tot allò que no hagi quedat fixat pel negoci constitutiu ni per la mateixa norma.[[9]](#footnote-9)

**Clàusula 2. Naturalesa del dret**

El dret d’usdefruit dona dret a gaudir dels béns aliens amb l’obligació de conservar-ne la forma i la substància, tret que aquest títol de constitució autoritzi una altra cosa.[[10]](#footnote-10)

L'ús i el gaudi complet del bé suposa la inclusió de tots els beneficis derivats d’aquests béns, així com de les millores que es puguin fer sobre el bé.

També suposa el fet de poder percebre els fruits derivats del bé, ja siguin naturals o industrials, durant tota la vigència de l’usdefruit. *(Depenent del bé, es pot afegir: així com obtenir els interessos derivats de les quantitats de diners i valors sobre les quals s’estableixi l’usdefruit, i rebre el benefici en cas que s’estableixi un dret d’usdefruit sobre accions o participacions de societats mercantils.)*

**Clàusula 3. Usdefruit onerós o gratuït**

(*Opció 1*)

El dret d’usdefruit objecte d’aquest contracte es constitueix de manera gratuïta, així que la part usufructuària no fa cap prestació a canvi de l’ús i el gaudi del bé.

(*Opció 2*)

El dret d’usdefruit objecte d’aquest contracte es constitueix a canvi del pagament de la quantitat de .................. (*o de la renda de ..................*) a favor del nu propietari.

**Clàusula 4. Duració del dret real**

(*Opció 1*)

Aquest dret d’usdefruit té caràcter vitalici.[[11]](#footnote-11)

(*Opció 2*)

Aquest dret d’usdefruit té una duració de ...... anys.

(*Opció 3*)

Aquest dret d’usdefruit s’extingeix si la part usufructuària .................. . (*Indiqueu la condició, per exemple: si esdevé propietària o posseïdora legítima d’un altre immoble*.)[[12]](#footnote-12)

**Clàusula 5. Inventari i fiança**

*(Opció 1: amb relació a la donació de l’usdefruit, el caràcter gratuït que l’assimila[[13]](#footnote-13) a les disposicions* mortis causa *i també a la finalitat protectora de persones discapacitades fa pensar que, freqüentment,[[14]](#footnote-14) es dispensarà de formalitzar inventari i, sobretot, de prestar fiança.)*

La persona usufructuària queda dispensada de formalitzar inventari i prestar fiança.

(*Opció 2*)

La part usufructuària està obligada a formar inventari del bé i a prestar fiança abans d’iniciar-ne l’ús i el gaudi. *(Podeu detallar la forma i les particularitats de l’inventari i la fiança.)*

Si la persona usufructuària no presta la fiança, la persona propietària pot exigir les facultats establertes en l’article 506 CC.

**Clàusula 6. Deures, càrregues i responsabilitats de la part propietària**

* La part propietària s’obliga a mantenir la part usufructuària en el gaudi pacífic de la finca descrita durant tot el temps del contracte, si bé no respon de les pertorbacions de fet causades per una tercera persona, respecte de les quals la part usufructuària té acció directa contra el pertorbador.[[15]](#footnote-15)
* La part propietària es compromet a no realitzar per si mateixa, ni permetre a terceres persones, irrupcions, invasions o qualsevol tipus d’acció o omissió que impedeixi el gaudi directe o indirecte de la finca usufructuada.
* La part propietària s’obliga a realitzar les reparacions extraordinàries que necessiti el bé que no es derivin directament de l’ús diari, d’acord amb els articles 501 i 502 CC.
* La part propietària s’obliga a fer-se càrrec de les càrregues i contribucions que es considerin gravàmens sobre la propietat, d’acord amb l’article 505 CC.

(*És convenient, emperò sense exhaustivitat, fer una llista de les càrregues i despeses tributàries de la part propietària.*)[[16]](#footnote-16)

**Clàusula 7. Deures, càrregues i responsabilitats de la part usufructuària**

* La part usufructuària està obligada a usar la finca usufructuada amb la diligència deguda[[17]](#footnote-17) i destinar-la a l’ús pactat.
* La part usufructuària està obligada a costejar les reparacions ordinàries que requereixi el bé per al seu ús diari d’acord amb l’article 500 CC.
* La part usufructuària està obligada a comunicar a la part propietària tots aquells aspectes que puguin amenaçar la propietat.[[18]](#footnote-18)
* La part usufructuària està obligada al pagament de les contribucions i càrregues fiscals que recaiguin sobre el bé.[[19]](#footnote-19)

(*És convenient, emperò sense exhaustivitat, fer una llista de les càrregues i despeses tributàries de la part usufructuària en correspondència amb les de la part propietària*).

* La part usufructuària està obligada a retornar el bé en concloure el termini de duració establert en el contracte,[[20]](#footnote-20) en el mateix estat en què el va rebre.

**Clàusula 8. Límits i prohibicions**

* La part usufructuària pot alienar, gravar, transmetre o arrendar, totalment o parcialment, el dret d’usdefruit que se li atorga mitjançant aquest contracte. Aquest arrendament o cessió s’extingeix en el moment de concloure l’usdefruit.[[21]](#footnote-21)
* La part usufructuària queda autoritzada a realitzar qualsevol reparació o modificació que sigui necessària per al gaudi natural del bé.[[22]](#footnote-22)
* La part usufructuària no pot dur a terme alteracions, reformes extraordinàries ni noves construccions a l’immoble que ocupa si no disposa de l’autorització expressa de la part propietària. En aquest cas, les alteracions, reformes i noves construccions autoritzades són a càrrec de la part usufructuària i, quan acabi el dret d’usdefruit, han de quedar en benefici de la part propietària, si no poden retirar-se sense menyscabament del bé.

**Clàusula 9. Inscripció en el registre de la propietat**

A l’empara dels articles 1279 i 1280.1r del CC i de l’art. 2.2n de la Llei hipotecària, ambdues parts es comprometen a sol·licitar la inscripció registral del dret aquí constituït i, en cas que el registrador/a de la propietat la denegui, a sanejar qualssevol defectes materials i formals susceptibles d’esmena que en dificultin la inscripció.[[23]](#footnote-23)

**Clàusula 10. Efectes *mortis causa*** *(Incloeu-hi aquesta clàusula si la part usufructuària és legitimària de la persona constituent. Aquesta clàusula es pot introduir tant si es tracta d’una constitució* mortis causa *—títol on la clàusula té un encaix natural— com si és una constitució entre vius.)*

La part usufructuària no està obligada a computar el dret d’usdefruit per calcular les llegítimes de l’herència de qui concedeix el dret.

**Clàusula 11. Causes d’extinció**

El dret d’usdefruit s’extingeix per les causes següents:

* (*Escolliu una de les tres opcions següents.*) *(Opció 1)* Per mort de la persona titular. En aquest cas, les persones que convivien habitualment amb ella tenen un termini màxim de ........ mesos per deixar lliure l’habitatge./ *(Opció 2)* Per la finalització del termini per al qual s’havia constituït. En aquest cas, les persones que convivien habitualment amb ella tenen un termini màxim de ........ mesos per deixar lliure l’habitatge.[[24]](#footnote-24)/ *(Opció 3)* Pel compliment de la condició resolutòria prevista en el títol constitutiu.
* Pel fet que la persona titular o alguna de les persones que viuen habitualment amb ella facin mal ús del bé usufructuat de manera que en perilli la conservació. En aquest cas, a més, la persona titular o les persones esmentades esdevenen responsables dels desperfectes o perjudicis que hagin causat al bé usufructuat.[[25]](#footnote-25)
* Per les causes tipificades a l’article 513 CC.
* Per consolidació del dret d’usdefruit i de la propietat.
* Per renúncia del titular del dret d’usdefruit.
* Per pèrdua o destrucció total de la cosa usufructuada.[[26]](#footnote-26) Si la pèrdua és parcial, l’usdefruit continua en la part restant.
* Per resolució del dret de la persona constituent.[[27]](#footnote-27) En aquest cas, si la part usufructuària no és coneixedora de la situació que ha provocat la resolució, pot sol·licitar una indemnització pels danys i perjudicis efectivament patits.
* Per prescripció.

(*en cas que no es formalitzi directament davant notari*) Com a prova de conformitat, signen aquest contracte per duplicat.

(*signatura de la part constituent)* (*signatura de la part usufructuària)*

*Nota: aquest formulari s’ha elaborat gràcies a la col·laboració del Govern de les Illes Balears. L’autora ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció, atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*

1. En cas d’usdefruit onerós, és convenient formalitzar la constitució d’aquest dret en escriptura pública per a la seva oposabilitat (art. 1280.1r i 1279 CC espanyol). En el cas de donació d’usdefruit, depenent del tipus de bé sobre el qual recaigui, serà necessari que consti en escriptura pública per a ser vàlid, per l’equiparació jurisprudencial de la donació de l’usdefruit d’un immoble a la donació de la propietat de l’immoble. [↑](#footnote-ref-1)
2. Equival al propietari, però com a part activa del negoci jurídic també podria ser testador o donant universal en actes *mortis causa*. [↑](#footnote-ref-2)
3. En cas d’actuar per representació voluntària (com a part mandatària), s’ha d’acreditar degudament (art. 1259.1 CC). [↑](#footnote-ref-3)
4. En cas d’actuar per representació voluntària (com a part mandatària), s’ha d’acreditar degudament. En cas que es tracti de persones sense capacitat per contractar, a l’efecte de l’acceptació del dret d’usdefruit, s’apliquen els articles 625 i 626 CC. [↑](#footnote-ref-4)
5. Escolliu *finca*, *immoble* o *bé* segons correspongui i adapteu el formulari. [↑](#footnote-ref-5)
6. A tal d’exemple: art. 509 CC. [↑](#footnote-ref-6)
7. Articles 468 i 470 CC. [↑](#footnote-ref-7)
8. Les regles de la Compilació, pel fet que no contenen una regulació pròpia en matèria d’usdefruit, s’apliquen en concepte de dret comú o dret supletori general. L’article 1.3.2a de la Compilació diu que “les disposicions dels diferents llibres d’aquesta Compilació constitueixen el dret comú de les Illes Balears i s’aplicaran, supletòriament, a les altres lleis”, de manera que la supletorietat primera (anàloga a la previsió de l’art. 4.3 CC), abans d’anar a l’heterointegració pel CC, es realitza amb la Compilació, en totes aquelles regles de les quals es puguin extreure principis. Aquesta regla ve reforçada per les previsions de l’article 87, punts 1 i 2 de l’Estatut d’autonomia de les Illes Balears. [↑](#footnote-ref-8)
9. Vegeu l’article 1.3.5a de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf): “5a. Per manca de norma de dret civil propi, s’aplicarà, com a dret supletori, el dret civil estatal, sempre que la seva aplicació no sigui contrària als principis generals que informen el dret civil propi i que el buit normatiu no sigui volgut pel legislador balear, dins del marc de les seves competències”. Per la supletorietat del CC, arribam a l’article 470 CC, que indica que, si no hi ha títol constitutiu o no és suficient, “s’han d’observar les disposicions contingudes a les dues seccions següents”. Això vol dir, per tant, les seccions “Dels drets de l’usufructuari”, articles 473-490 CC, i “De les obligacions de l’usufructuari”, articles 491-522 CC. [↑](#footnote-ref-9)
10. Sens perjudici del que estableixen els articles 481 i 482 CC. [↑](#footnote-ref-10)
11. El caràcter vitalici fa referència a la vida de la part usufructuària o la del seu cònjuge si la sobreviu. [↑](#footnote-ref-11)
12. Articles 529 i 513.2 CC. [↑](#footnote-ref-12)
13. Podríem trobar-hi una similitud amb les previsions dels articles 15.2 (“L’hereu instituït només en usdefruit s’equipararà a l’instituït en cosa certa […] ostentarà […] la facultat de prendre possessió per si mateix dels béns objecte del seu dret”) i 68.1 de la Compilació (“L’usdefruit universal […] per regir i governar la casa i tots els béns, el qual queda dispensat de formar inventari i de prestar fiança”). [↑](#footnote-ref-13)
14. Sempre es trobarà, però, el límit de no provocar un perjudici a ningú de l’article 493 CC: “L’usufructuari, sigui quin sigui el títol de l’usdefruit, pot ser dispensat de l’obligació de fer inventari o de prestar fiança, quan d’això no resulti perjudici per a ningú”. [↑](#footnote-ref-14)
15. Articles 590 i 1908 CC. [↑](#footnote-ref-15)
16. A tall d’exemple, la Sentència de l’Audiència Provincial de Màlaga de 23 de juliol de 2004 (JUR\2004\255956) ens mostra els conflictes que planteja els pagament de tributs i càrregues: “*los artículos 504 y 505, los cuales distinguen entre cargas del disfrute … y «cargas de capital» … debiendo advertirse sobre los particulares extremos debatidos: 1) Que en el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles … denota claramente que es el «ius fruendi» el determinante de la exacción, no teniendo el propietario posibilidad legal de beneficiarse de los frutos producidos por la cosa … «ex lege» el cuestionado impuesto se concibe como una «carga del disfrute» … 2) Por su parte, los gastos derivados del consumo de agua y tasa de basura ninguna duda ofrece que sean a cargo de la usufructuaria como usuaria de la vivienda … 3) Por último, en relación con los gastos de la Comunidad de Propietarios … esta obligación que recae por disposición legal sobre el propietario de la vivienda o local debe ser contemplada en la relación existente entre Comunidad de Propietarios y comunero que en nada obsta a la interna habida entre nudo propietario y usufructuaria de la vivienda o local respecto de la cual ha de estarse a lo dispuesto al respecto por los artículos 500 y 501, ambos del comentado Código Civil, advirtiéndose … que los gastos de conservación de la cosa usufructuada son de cargo de la usufructuaria*”. [↑](#footnote-ref-16)
17. Articles 497 i 520 CC. [↑](#footnote-ref-17)
18. Articles 501 i 511 CC. [↑](#footnote-ref-18)
19. Article 504 CC. [↑](#footnote-ref-19)
20. Vegeu l’excepció en cas de les circumstàncies de l’article 522 CC. [↑](#footnote-ref-20)
21. Vegeu els articles 473 i 498 CC. [↑](#footnote-ref-21)
22. Article 487 CC. [↑](#footnote-ref-22)
23. Vegeu els articles 19 i 65 de la Llei hipotecària. [↑](#footnote-ref-23)
24. En aquest cas, també és recomanable, en cas que la part usufructuària mori abans de la durada prevista, que el termini màxim per deixar lliure l’habitatge no excedeixi el que fixa el títol constitutiu. [↑](#footnote-ref-24)
25. Causa relativa a l’abús greu (art. 529 CC). És convenient establir aquesta causa d’extinció no prevista en el cas de l’usdefruit. Ara bé, podria resultar ineficaç si considerem l’art. 520 CC com a norma imperativa, ja que aquest no permet l’extinció de l’usdefruit pel mal ús de la cosa usdefruitada, sinó que només permet al propietari “demanar que se li lliuri la cosa, i obligar-se a pagar anualment a l’usufructuari el seu producte líquid, després de deduir-ne les despeses i el cost que se li assigni per la seva administració”. [↑](#footnote-ref-25)
26. Article 1122 CC. [↑](#footnote-ref-26)
27. Per exemple, en el cas de constitució d’un dret d’usdefruit *a non domino* perquè la persona constituent no en tenia, en realitat, el poder de disposició (art. 348 CC). [↑](#footnote-ref-27)