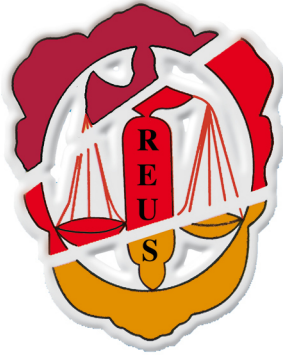


**Colección JURÍDICA GENERAL**



# La nuda propiedad

**CARLOS ROGEL VIDE**

Catedrático de Derecho civil

**Monografías**

# COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL

## TÍTULOS PUBLICADOS

- El incumplimiento no esencial de la obligación**, *Susana Navas Navarro* (2004).
- Derecho nobiliario**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2005).
- La liberalización del ferrocarril en España. Una aproximación a la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario**, *José Antonio Magdalena Anda (Coord.)* (2005).
- Derecho agrario**, *Carlos Vattier Fuenzalida e Isabel Espín Alba* (2005).
- Matrimonio homosexual y adopción. Perspectiva nacional e internacional**, *Susana Navas Navarro (Directora)* (2006).
- Democracia y derechos humanos en Europa y en América**, *Amaya Úbeda de Torres* (2006).
- Derecho de obligaciones y contratos**, *Carlos Rogel Vide* (2007).
- Comentarios breves a la Ley de arbitraje**, *Ernesto Díaz-Bastien (Coord.)* (2007).
- La figura del Abogado General en el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas**, *Rosario León Jiménez* (2007).
- Estudios de Derecho Civil**, *Carlos Rogel Vide* (2008).
- Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Galicia, País Vasco, Navarra, Aragón, Cataluña y Baleares**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
- Los créditos contra la masa en el concurso de acreedores**, *Miguel Navarro Castro* (2008).
- De los derechos de la nieve al derecho de la nieve. Tres estudios jurídicos relacionados con la práctica del esquí**, *Ignacio Arroyo Martínez* (2008).
- Deporte y derecho administrativo sancionador**, *Javier Rodríguez Ten* (2008).
- La interpretación del testamento**, *Antoni Vaquer Aloy* (2008).
- Derecho de la persona**, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2008).
- Derecho de cosas**, *Carlos Rogel Vide* (2008).
- Historia del Derecho**, *José Sánchez-Arcilla Bernal* (2008).
- Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Ceuta y Melilla, Extremadura, La Rioja, Madrid, Murcia y Valencia**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
- Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad**, *M.<sup>a</sup> Dolores Díaz Palarea y Dulce M.<sup>a</sup> Santana Vega (Coords.)* (2008).
- Transexualidad y tutela civil de la persona**, *Isabel Espín Alba* (2008).
- Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa**, *Luis Javier Gutiérrez Jerez* (2009).
- El caballo y el Derecho civil**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2009).
- Los créditos con privilegios generales: supuestos y régimen jurídico**, *Carmen L. García Pérez, Ascensión Leciñena Ibarra y María Luisa Mestre Rodríguez* (2009).
- Personas y derechos de la personalidad**, *Juan José Bonilla Sánchez* (2010).
- Estudios sobre el Proyecto de Código Europeo de Contratos de la Academia de Pavía**, *Gabriel García Cantero* (2010).
- La posesión de los bienes hereditarios**, *Justo J. Gómez Díez* (2010).

**Derecho de sucesiones**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2010).  
**Derecho de la familia**, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2010).  
**La reforma del régimen jurídico del deporte profesional**, *Antonio Millán Garrido (Coord.)* (2010).  
**Estudios sobre libertad religiosa**, *Lorenzo Martín-Retortillo Baquer* (2011).  
**Derecho matrimonial económico**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2011).  
**Derecho de la Unión Europea**, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (2011).  
**Las liberalidades de uso**, *Carlos Rogel Vide* (2011).  
**El contrato de servicios en el nuevo Derecho contractual europeo**, *Paloma de Barrón Arniches* (2011).  
**La reproducción asistida y su régimen jurídico**, *Francisco Javier Jiménez Muñoz* (2012).  
**En torno a la sucesión en los títulos nobiliarios**, *Carlos Rogel Vide y Ernesto Díaz-Bastien* (2012).  
**La ocupación explicada con ejemplos**, *José Luis Moreu Ballonga* (2013).  
**Orígenes medievales del Derecho civil. El universo de las formas. Lo jurídico y lo metajurídico**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2013).  
**Sociedad de gananciales y vivienda conyugal**, *Carmen Fernández Canales* (2013).  
**El precio en la compraventa y su determinación**, *Carlos Rogel Vide* (2013).  
**Formación del contrato de seguro y cobertura del riesgo**, *Miguel L. Lacruz Mantecón* (2013).  
**Derecho de obligaciones y contratos**, *Carlos Rogel Vide* (2ª edición, 2013).  
**Los medicamentos genéricos, entre la propiedad privada y la salud pública**, *Antonio Juberías Sánchez* (2013).  
**Aceptación y contraoferta**, *Carlos Rogel Vide* (2014).  
**Los contratos como fuentes de normas. Contratos marco, contratos normativos y contratos de colaboración**, *Olivier Soro Russell* (2014).  
**Derecho financiero y tributario I**, *José Miguel Martínez-Carrasco Pignatelli* (2014).  
**La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013**, *Marta Blanco Carrasco* (2014).  
**La mera tolerancia**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2014).  
**Derecho de la Unión Europea**, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (2ª edición, 2015).  
**La nuda propiedad**, *Carlos Rogel Vide* (2015).

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL  
*Monografías*

Director: CARLOS ROGEL VIDE  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Complutense de Madrid

---

# LA NUDA PROPIEDAD

Carlos Rogel Vide  
*Catedrático de Derecho civil*



Madrid, 2015

© Editorial Reus, S. A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
Tfno: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54  
Fax: (34) 91 445 11 26  
E-mail: reus@editorialreus.es  
<http://www.editorialreus.es>

1.ª edición REUS, S.A. (2015)  
ISBN: 978-84-290-1842-4  
Depósito Legal: M 11745-2015  
Diseño de portada: María Lapor  
Impreso en España  
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.  
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*A San Cibrán das Viñas,  
meu lar,  
sempre cheo d' anduriñas*



# INTRODUCCIÓN

## 1. LA NUDA PROPIEDAD. INEXISTENCIA DE LA EXPRESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y GENERALIZADA UTILIZACIÓN DE LA MISMA

La «nuda propiedad» es expresión de uso corriente e incuestionado, por regla general, en el campo del derecho, mediante la cual se describe la posición del propietario de una cosa usufructuada por otro, hablándose también, al respecto, de propiedad desnuda, mera, imperfecta, desmembrada e, incluso y por un error hasta cierto punto comprensible —aunque no disculpable—, de propiedad nula, cual relataba el maestro Lacruz<sup>1</sup>.

A la postre y al margen de que pueda devenir plena, perfecta, a la extinción del usufructo, mientras dure éste se entiende, por muchos, que la propiedad está francamente disminuida, al carecer, su titular, de las facultades de usar y disfrutar de la cosa objeto del

---

<sup>1</sup> LACRUZ relataba, como hecho verídico, que, habiendo sido magníficamente tratada en un testamento una moza de buen ver, más que amiga del causante, decía ésta, pavoneándose: «A mí me dejó el usufructo; a los otros, la *nula* propiedad tan solo».



derecho, siendo dichas facultades, para ellos, la sal misma de la propiedad desde una perspectiva económica.

Y, sin embargo, la expresión no aparece, para nada, en el Código civil. Y, sin embargo, las razones esgrimidas para afirmar la desnudez de la propiedad son más que discutibles, por las siguientes y diversas razones, cuando menos: Más allá del uso y del disfrute de la cosa, son muchas otras las facultades que integran el derecho de propiedad sobre la misma. El propietario, en efecto y constante el usufructo, tiene, cuando menos, facultades de control de la cosa usufructuada, puede realizar mejoras en ella, puede reclamarla para sí en determinados casos, puede enajenar la cosa usufructuada e hipotecarla también, tiene facultades de uso y disfrute de las minas y tesoros que existan o aparezcan en la finca usufructuada, puede oponerse al uso abusivo de la cosa por el usufructuario y, singularmente, al arrendamiento notoriamente gravoso suscrito por el mismo, puede capitalizar, llegado el caso, el usufructo, consolidando, en todo caso, la propiedad, una vez extinguido éste.

No se habla para nada, por otra parte y no deja de ser chocante, de nuda propiedad para referirse a la posición del propietario de una cosa sobre la que existe cualquier derecho real sobre cosa ajena, desde la servidumbre hasta la hipoteca, como no se habla de nuda propiedad para describir la posición del propietario de una finca arrendada, por beneficiosa que sea la posición del arrendatario de la misma, protegido, si cabe, por leyes especiales, con rentas mínimas y prorrogas forzosas durante varias generaciones incluso, hasta el punto de que el contenido esencial del derecho de propiedad pudiera llegar a verse afectado, siendo prácticamente inexistentes las facultades de utilización de la cosa por el propietario en los casos dichos.

Por el contrario —sin embargo y como he dicho— se habla de nuda propiedad, en relación con el usufructo, desde el Derecho romano clásico, apareciendo la expresión en las Instituciones de Gayo y, más tarde, en las Instituciones de Justiniano y en el

mismísimo Digesto<sup>2</sup>. Siglos después, Santo Tomas afirmaba, por cuanto me resulta y en la línea dicha, que el hombre tenía el usufructo de su propio cuerpo, *salva rerum substantia* y perteneciendo la nuda propiedad a Dios. De mera propiedad se habla, también, en el artículo 107.2º de la vigente Ley Hipotecaria, teniendo la expresión paladines de postín, cual hemos de ver, tanto en el siglo XIX —García Goyena— como en el XX, con los Códigos civiles en la mano ya —Roca Sastre, que habla del usufructo como *pars dominii*, o Carbonnier—.

Carbonnier, con toda su autoridad, dice, al respecto, lo siguiente<sup>3</sup>:

«El usufructo es un derecho real de uso y de goce sobre la cosa de otro. Por su existencia, la propiedad se encuentra desarmada, desmembrada... Despojada del *usus* y del *fructus*, la propiedad no es más que una *nuda-propiedad*, a pesar de tener, en su seno, la certeza de volver a ser un día *plena propiedad*... Es fundamental señalar —sabido lo anterior— que el usufructo y la nuda propiedad son *derechos reales paralelos*..., que se bordean, ignorándose»<sup>4</sup>.

Muchos otros autores, con todo, y no pocos códigos se manifiestan de modo contrario al anteriormente expuesto. Opiniones diversas, pues y como puede verse, en lo que a la nuda propiedad respecta, a lo largo de los tiempos y los lugares.

---

<sup>2</sup> Refiriéndose al Derecho romano, OURLIAC / DE MALAFOSSE señalan (89): «El nudo propietario tiene la *proprietas* (GAIUS, 2, 33) o, más precisamente, la *nuda proprietas* (GAIUS, 2,30) y, cuando recupera el usufructo de su bien, tiene la *plena proprietas* (D., 7, 1, 46)».

<sup>3</sup> CARBONNIER, 106-107.

<sup>4</sup> Refiriéndose a Carbonnier, dice CASTÁN —puesto al día por Jacinto GIL— lo siguiente (27, nota 3): «La propiedad —en presencia del usufructo— resulta desmembrada, a la vez que disminuida, por obra de dicha figura, ya que, de las tres facultades embebidas en la misma, el *usus* y el *fructus* se transfieren al usufructuario, de suerte que el propietario conserva tan solo el *abusus*, que, indudablemente, viene a representar el aspecto más profundo del derecho, aunque no el más ostensible o evidente».

## **2. NECESIDAD DE IDENTIFICAR LOS ORÍGENES Y EL DESARROLLO DEL USUFRUCTO Y LAS FACULTADES DEL LLAMADO NUDO PROPIETARIO, EN ORDEN A DETERMINAR LA PROCEDENCIA DE LA EXPRESIÓN DICHA**

Está lleno de razón el maestro Cossío, autor —hasta donde se me alcanza y hace más de medio siglo— del único estudio monográfico existente sobre la materia en nuestra doctrina, cuando dice<sup>5</sup>: «Pocas instituciones del Derecho civil han sido objeto de una consideración tan superficial como ésta de la nuda propiedad. Pudiéramos decir que su concepto se ha configurado exclusivamente de un modo negativo y como por reflejo, considerando todas las relaciones que se integran dentro de esa figura única y exclusivamente desde el ángulo del usufructuario, pensando que se trataba tan solo de un derecho subjetivo en potencia, que se mantenía en la penumbra, carente en absoluto de contenido actual, hasta el momento de producirse la consolidación del dominio en las manos del nudo propietario».

Profundizando en el tema desde una perspectiva más neutral, en la que se tenga en cuenta tanto al usufructuario como al nudo propietario, conviene hacer varias cosas.

Conviene, en primer lugar, analizar los orígenes del usufructo y el desarrollo de tal categoría, contraponiéndola con la propiedad gravada, de un modo u otro, por el mismo.

En tal sentido y en primer lugar, hay que partir del usufructo en Roma, de su nacimiento, de su consolidación, y de su desarrollo, fijando la atención en la cuestión desde el primitivo Derecho romano hasta el Derecho romano justiniano, pasando por el Derecho romano clásico y postclásico. En estos pagos, hay que ver la conexión existente entre el usufructo y los legados, las servidumbres y el dominio, que algunos quieren, en tales casos, dividido. Tal

---

<sup>5</sup> DE COSSÍO, 741.

haré —por no ser capaz de más— de la mano de los romanistas, sin manejar directamente los textos y citando solo los que dichos romanistas citen, sospechando que, en ocasiones, los estudiosos quieren aplicar, al dicho usufructo —y a la nuda propiedad también—, categorías dogmáticas que han de comprenderlo todo y en las que ha de incardinarse *manu militari* el usufructo en cuestión, por libre que éste sea en la realidad y ajeno a las categorías referidas, que no son necesarias para explicar la mecánica y vitalidad de la figura dicha.

Posteriormente y siguiendo las huellas del usufructo en la Historia, veremos el tratamiento que se asigna al mismo en el Derecho intermedio y en las Partidas, fijando la atención, después, en el Código de Napoleón y en los antecedentes del mismo, en el nuestro propio y en sus antecedentes, haciendo referencia, también, a determinadas normas sobre la materia existentes en la legislación patria.

Con todo el bagaje acumulado, conviene analizar, seguidamente, las distintas facultades asignadas, en el Código civil español, al llamado nudo propietario, con el fin de demostrar que el mismo no está, en modo alguno, desnudo, constante el usufructo. Veremos, en tal sentido, las facultades de disposición, de reparación, de mejora, de reconstrucción, de uso, disfrute y control que le corresponden, así como las asignadas a él en relación con contribuciones, deudas, seguros e indemnizaciones.

Hecho lo que antecede, veremos determinadas posibilidades de actuación del propietario al tiempo de la extinción del usufructo, así como la posibilidad de capitalización y conversión del usufructo del cónyuge superviviente, viendo, en fin, las consecuencias, favorables para el llamado nudo propietario, de la consolidación de la propiedad en su persona.

Finalmente y recapitulando, analizaremos el valor asignable a la nuda propiedad como derecho y la temporalidad del usufructo, en contraposición con la perpetuidad de la propiedad ordinaria.



## PARTE PRIMERA

# LA NUDA PROPIEDAD EN LA HISTORIA

Aun cuando Pugliese traiga a colación vestigios del usufructo en el Derecho babilónico, apuntado que, en éste, la viuda o la mujer repudiada tenían derecho al goce vitalicio de una cuota de los bienes del marido o al goce, hasta la plena crianza y educación de los hijos, de alguno de los bienes dichos<sup>6</sup>, lo cierto es que el instituto, tal y como lo hemos recibido, es fruto del Derecho romano, al que dedicaremos, seguidamente, la atención.

### 1. DERECHO ROMANO

Estudiaremos el Derecho romano dividiendo el mismo en las siguientes etapas, de duración generalmente aceptada: *Derecho arcaico y preclásico*: Desde el 753 a. C., fecha aproximada de la fundación de Roma, hasta el 130 a. C, poco después de la finalización de las Guerras Púnicas. *Derecho clásico*: Desde el 130 a.C. hasta

---

<sup>6</sup> PUGLIESE, 316, nota 4, en la que remite a DRIVER y MILLES —*The Babylonian Laws*, vol. I, Oxford, 1952, p. 334 ss.; *cod. Hammurabi*, 137—.

el 284 d.C., inicio del Imperio de Diocleciano<sup>7</sup>. *Derecho posclásico*: Desde el 284 hasta el 527 d.C., en el bien entendido de que, en el año 476, se produce la Caída del Imperio de Occidente. *Derecho justiniano*: Empieza el año 527 d.C., inicio del imperio de Justiniano, que gobierna hasta el 565 d.C. A él corresponde el *Corpus Iuris*, integrado por el *Código* —colección de constituciones imperiales, del año 529—, el *Digesto* o *Pandectas* —año 533—, las *Instituciones* —año 533— y las *Novelas* —en las que se contienen leyes posteriores al año 534—, todo ello salvo error u omisión por mi parte.

### 1.1. Orígenes

Los autores, al señalar el origen del usufructo, en Roma, se mueven en una franja que va de las postrimerías del siglo III a.C. a la mitad del siglo II a.C.<sup>8</sup>, si bien Venezian señala que, desde época

---

<sup>7</sup> GARCÍA GARRIDO, *Tablas cronológicas*, pone punto final al Derecho clásico en el año 235 d.C., en el que finaliza el imperio de Alejandro Severo, por entender que el período existente entre el 235 y el 284 d.C. es un período de crisis y de anarquía del Imperio. Dentro del Derecho clásico, se han distinguido las siguientes épocas: Primera época clásica —130 a 30 a.C.— (Manio Manilio, M. Junio Bruto, Quinto Mucio Escévola, Cayo Aquilio Galo, Servio Sulpicio Rufo); Época clásica alta —30 a.C. a 130 d.C.— (Labeón, Celso, Sabino, Valente, Jaboleno Prisco); Época tardoclásica —130 a 230 d. C.— (Salvio Juliano, Pomponio, Paulo, Ulpiano, Gayo, Marciano).

<sup>8</sup> Por estos pagos se mueve Juan MIQUEL (*Explicaciones de derecho romano, II*, Barcelona, 1982, p. 125, citado por Jacinto Gil, en CASTÁN / GIL, 23-24), al decir: «El primer dato empírico es una discusión, a comienzos de la época clásica, entre Mucius Escévola y Manio Manilio, de un lado, y, de otro, M. Junio Bruto, sobre si el parto de la esclava (*partus ancillae*) es, o no un fruto. Como esta discusión presupone ya un cierto nivel de elaboración conceptual, se suele suponer que el usufructo hubo de surgir en la segunda mitad del siglo II a.C.».

La disputa antes referida es citada también por PUGLIESE (316) que remite, para su conocimiento a Cic., *de fin*, 1, 14, 2, y a Ulp., D. 7, 1, 68, pr. Se discutía, concretamente, si el hijo nacido de la esclava correspondía al usufructuario o al nudo propietario, lo cual suponía el reconocimiento del usufructo sobre los esclavos, que, en la opinión prevalente, sería posterior al reconocimiento

remotísima —que no precisa—, era frecuente, en Roma, asegurar a cónyuge o amigos una subsistencia holgada, sin quebrantar la unidad del patrimonio y sin que los bienes que tal aseguraban saliesen de la familia del testador o de sus herederos<sup>9</sup>.

Desde luego, coinciden todos en que nació, después de que lo hubieran hecho ya las servidumbres<sup>10</sup>, para beneficiar a las viudas, fundamentalmente.

Dice, en efecto y al respecto, Puig Brutau<sup>11</sup>: «Es general la apreciación de que el derecho de usufructo nació, en Roma, para corregir el deficiente derecho sucesorio del cónyuge supérstite. Así lo hacen notar, entre otros, Schwind y Kreller». Tal sucede, sobre todo y cual precisan Pugliese y Lacruz<sup>12</sup>, en el matrimonio *sine manu*, en el que el marido no tiene *potestas* sobre su mujer, ni ésta participa en la sucesión de aquel. Para lograr la protección querida, se concede, a la viuda, el goce vitalicio de todos o de algunos bienes del causante, sin disminuir definitivamente, con todo, la cuota de los hijos o de otros herederos.

En sus inicios, el usufructo estaba íntimamente ligado a los legados. En tal sentido y citando a Schulz, Puig Brutau señala<sup>13</sup> que,

---

del usufructo de los fundos. Por ello, Pugliese —que se apoya en Kaser y en Bretone— señala que el usufructo, en Roma, puede haber surgido a finales del siglo III a.C. o al comienzo del siglo II a.C., precisando (316, nota 3) que, en opinión de Grosso, el usufructo nace en la primera mitad del siglo II a.C.

<sup>9</sup> VENEZIAN, I, 5.

<sup>10</sup> A decir de CASTÁN / GIL, 23, «El usufructo aparece en Roma, tardíamente y en conexión con los legados, como un derecho temporal de carácter alimentario que se concedía a la viuda. El usufructo —nos dice, muy bien, el profesor Iglesias (*Instituciones de Derecho privado*, vol. I, p. 265)— aparece, más tarde que las servidumbres —y aun existiendo ya éstas—, posiblemente hacia finales del siglo VI de Roma (que tanto quiere decir como mediados del siglo II a.C., sabido que la fundación de Roma se remonta al 753 a.C.).

<sup>11</sup> PUIG BRUTAU, 284.

<sup>12</sup> PUGLIESE, 316. LACRUZ / LUNA, 1.

<sup>13</sup> PUIG BRUTAU, 284. Remite a Fritz SCHULZ, *Derecho romano clásico*, Barcelona, 1960, p. 370.



# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	7
1. La nuda propiedad. Inexistencia de la expresión en el Código civil y generalizada utilización de la misma .....	7
2. Necesidad de identificar los orígenes y el desarrollo del usufructo y las facultades del llamado nudo propietario, en orden a determinar la procedencia de la expresión dicha ..	10
PARTE PRIMERA. LA NUDA PROPIEDAD EN LA HISTORIA..	13
1. DERECHO ROMANO.....	13
1.1. Orígenes .....	14
1.2. Derecho romano clásico.....	17
1.3. Derecho romano postclásico y justiniano .....	20
2. DERECHO INTERMEDIO. LAS PARTIDAS .....	23
2.1. Consideraciones generales .....	24
2.2. Referencia singular a las Partidas. Del usufructo como una de las servidumbres, en las mismas .....	27
3. CÓDIGO DE NAPOLEÓN Y ANTECEDENTES DEL MISMO.....	29
3.1. Antecedentes doctrinales y trabajos preparatorios .....	29
3.2. El usufructo en el Código de Napoleón .....	31
4. PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL DE 1851 .....	32
5. CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. El artículo 467 y el principio <i>salva rerum substantia</i> . Forma y sustancia en el usufructo propio.....	35

PARTE SEGUNDA. FACULTADES DEL PROPIETARIO DE LA COSA USUFRUCTUADA .....	41
1. FACULTADES DE DISPOSICIÓN .....	42
1.1. Enajenación de la cosa usufructuada .....	43
1.2. Constitución de servidumbres .....	44
1.3. Hipoteca de la nuda propiedad .....	45
1.4. Usufructo de la nuda propiedad.....	45
2. FACULTADES DE REPARACIÓN, MEJORA Y RECONSTRUCCIÓN .....	46
2.1. Reparaciones extraordinarias .....	46
2.2. Obras, mejoras y plantaciones.....	49
2.3. Construcción de edificio en lugar del perecido.....	51
3. FACULTADES DE ADQUISICIÓN Y DISFRUTE .....	52
3.1. Tesoros.....	53
3.2. Minas y productos de las mismas .....	54
4. FACULTADES DE CONTROL .....	56
4.1. Pies muertos, tronchados o arrancados .....	57
4.2. Talas en los montes, entresacas en viveros y cortas de árboles .....	59
4.3. Bienes usufructuados sin fianza prestada o no inventariados.....	64
4.4. Singularidad de los bienes muebles de mérito artístico o con precio de afección .....	68
4.5. Ganados muertos o perecidos .....	69
4.6. Reparaciones ordinarias .....	73
4.7. Créditos vencidos en determinadas circunstancias .....	75
4.8. Mal uso y abuso de la cosa usufructuada .....	76
4.9. Arrendamiento notoriamente gravoso suscrito por el usufructuario y menoscabo de las cosas arrendadas por él .....	80
5. FACULTADES EN RELACIÓN CON CONTRIBUCIONES, CARGAS, DEUDAS Y SEGUROS .....	83
5.1. Contribuciones y cargas .....	84
5.2. Determinadas deudas y prestaciones periódicas .....	86
5.3. Deudas hereditarias .....	89
5.4. Predio usufructuado asegurado siniestrado .....	91

6. POSIBILIDAD DE CONMUTACIÓN DEL USUFRUCTO LEGAL DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE .....	95
7. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO .....	99
7.1. Mejoras y desperfectos .....	100
7.2. Frutos pendientes .....	103
7.3. Rentas de arrendamientos subsistentes .....	107
7.4. Deterioros.....	108
7.5. Restitución o pago de las cosas consumibles.....	110
RECAPITULACIÓN .....	113
1. Perpetuidad de la propiedad y temporalidad del usufructo. Elasticidad y consolidación de la propiedad.....	115
2. La propiedad de la cosa usufructuada y su valor .....	117
BIBLIOGRAFÍA .....	121

