

**DERECHO INNOVADOR**Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**

Viviendas en Usufructo Abogado Caracas

19.10.2015
08:52 AM

Es una solución para quienes quieren disfrutar de edificaciones destinadas a viviendas
MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL
martes 21 de julio de 2009 12:00 AM

El usufructo es uno de los derechos destinados a limitar o restringir al derecho de propiedad. Debemos precisar que la propiedad puede ser regulada mediante acuerdos celebrados entre las partes interesadas. Los derechos de usufructo, uso y habitación son el objeto de tales contrataciones, en las cuales la Ley sólo aplica en aquellos temas no previstos por los contratantes. Sin embargo, es de hacer notar que el usufructo se crea por la Ley o por la voluntad de los particulares.

Cuando el dueño de la cosa confiere el usufructo de ella en favor de un tercero, se entiende que este podrá usar y gozar la cosa por un tiempo determinado; del mismo modo que lo haría el propietario. Puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles, pero siempre por tiempo fijo e incluso bajo condiciones. También es permitido concederse bajo la modalidad de disfrute sucesivo entre varios usufructuarios. Cuando en el usufructo no se establezca tiempo para su duración, se interpreta que regirá para toda la vida del usufructuario. Por último, es válido el usufructo de bienes en provecho de las personas jurídicas, pero sin exceder de treinta años.

¿Cuáles son los derechos de los usufructuarios? Pertenecen al usufructuario todos los frutos o derivados del bien. El usufructuario de la vivienda puede donar, ceder o arrendar su derecho de usufructo, y es responsable de la cosa usufructuada por culpa o negligencia de la persona que lo sustituya. El usufructuario adquiere el derecho de conservar el inmueble ajeno. Los contratos de alquiler que efectúe el usufructuario por cinco o menos años, subsistirán por el plazo estipulado, aun cuando cese el usufructo creado a su favor.

El usufructo es una solución inmediata para quienes pretenden disfrutar de edificaciones destinadas a vivienda. Algunos acuden al usufructo de cosas cuando se busca la explotación y comercialización de productos que se extraen de ellos: minerales, siembras, engorde u otros. Es usual plantear en el contrato que el usufructuario pague una suma de dinero mensual al usufructuante. Podría acordarse, por ejemplo, el pago de un porcentaje por la venta bruta líquida de la extracción o mejora procesada, más una cuota parte de las utilidades netas periódicas, previa retención de los impuestos correspondientes. En este sentido, nuestro ordenamiento legal vigente permite que el propietario usufructuante reconozca el derecho de opción de compra del bien al usufructuario. Subrayamos que el contrato de usufructo demanda técnica jurídica al momento de su elaboración. En efecto, hemos observado dueños inescrupulosos que se apoyan de este convenio para pretender dejar sin derechos a los ocupantes de las construcciones. Disfrazar los elementos o caracteres típicos de la relación arrendaticia no es fácil. Si una persona habita una casa y paga una cantidad fija como contraprestación, es de presumir que se trata de un contrato de arrendamiento. Del mencionado pacto surgen los derechos del inquilino para permanecer en el uso y goce pacífico de la cosa. La Ley de Arrendamiento Inmobiliario dispone los derechos del inquilino, sin olvidar que del contrato surgen los derechos de cada uno de los otorgantes. Llámese el contrato de usufructo, "leasing", comodato o de alquiler, la ley comentada prevalece en cuanto a la protección de aquellos que poseen inmuebles con fines de habitación.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM.
www.igual.com.ve

¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado

**Manuel Alfredo Rodríguez**asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV_MAR](#)Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

Para los usuarios

Glosario

BLOG. También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.
BLOGUERO. Autor de publicaciones para formato de blog.
BLOGOSFERA. Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: www.wikipedia.org).

ESPACIO PUBLICITARIO

Archivo

Selecciona el año 2016 ▼

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> » Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado » Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas » Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela » ofensas condenables abogado en caracas venezuela » ¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela » Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela » exequatur sentencia extranjera abogado caracas » estafa fraude inmobiliario abogado en caracas » defensa audiencia citación CICPC » investigaciones penales abogado » Custodia menor lopna » Demanda régimen visita » registro de marcas SAPI » Competencia Desleal | <ul style="list-style-type: none"> » Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado » Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela » bienes en concubinato abogado en caracas venezuela » separación del hogar abogado en caracas venezuela » Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela » contrato colectivo abogado en caracas venezuela » opción de compra venta abogado caracas » delincuencia organizada CICPC abogado » LOPNA caracas » Partición de herencia » Poliza de seguros » indemnización daño moral » abogado penalista caracas Venezuela » separación de cuerpos |
|--|--|

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio) **clave** (obligatorio) [INGRESAR](#)

El Universal respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.
El Universal no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.
El Universal no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.
El Universal se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

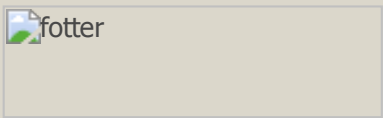
Comentarios (1)

Por **Israel Becerra**  | excelente otro buen articulo
19.10.2015
8:54 AM

El Universal no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#) »



Alianzas



EL UNIVERSAL
[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)
[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)
El Universal - Todos los derechos reservados 2015