

**VIVIENDAS EN USUFRUCTO ABOGADOS
EN VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – VIVIENDAS EN USUFRUCTO

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.