

### **Vivienda o local en usufructo**

Si sobre el piso o local se hubiera constituido un derecho real de usufructo, la **asistencia** y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el artículo.17 apartado.1 LPH o de obras extraordinarias y de mejora.

El usufructuario no necesitará acreditar la delegación del nudo propietario, salvo para aquellas **juntas** convocadas para la adopción de acuerdos, para los que sea necesaria la unanimidad o una mayoría cualificada por implicar un acto de disposición o extraordinaria administración.

La doctrina ha considerado acertado que se exiga delegación expresa en los supuestos de acuerdos de más importancia por afectar al título constitutivo, los estatutos, o suponer obras extraordinarias o de mejora, recogiendo lo ya regulado en el anterior artículo 14 .

El artículo.15 apartado.1 LPH constituye una especialidad respecto del artículo.487 CC , precepto que permite al usufructuario realizar en los bienes objeto de usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal de que no altere su forma o sustancia, sin tener por ello derecho a indemnización.

Cabe plantearse el por qué ha de ser expresa la delegación del artículo.15 apartado.1 LPH en cuanto a las obras extraordinarias y de mejora cuando. artículo.487 CC

A juicio de algunos autores, ambas normas operan en ámbitos distintos, ya que si bien el usufructuario puede hacer gastos útiles y de mejora que no le serán resarcidos por el propietario, para la comunidad el usufructuario es un mero representante de los derechos colegiales del propietario, siendo este último quien responderá de la contribución a los gastos generales según el artículo.9 apartado.1 subapartado.E LPH . SAP Barcelona de 18 abril 2000

Esta es la razón, y no por insuficiencia del poder tácitamente conferido para realizar mejoras, por lo que se exige que la delegación sea expresa.

La manera en que el usufructuario y el nudo propietario han de responder a los gastos que determine el bien objeto de usufructo, se resumiría en el principio de que todos aquellos gastos que afecten al uso, le corresponderán al usufructuario, y todos aquellos gastos que

afecten o graven a la propiedad le corresponderán al nudo propietario. artículo.500 CC y siguientes.

Este preciso régimen legal está llamado a regular estrictamente las relaciones del usufructuario y el nudo propietario, no vinculando en modo alguno a los terceros que puedan entrar en relación con ellos, como en particular ocurre con la Comunidad de Propietarios, que en materia de gastos de Comunidad cuenta con un régimen legal particular, a tenor del cual debe regirse la cuestión, que es el prevenido en el artículo.9 LPH , que impone directamente al propietario una serie de obligaciones, entre las que interesa destacar la referente al pago de los gastos de Comunidad, en congruencia con lo prevenido en el artículo.20 apartado.A LPH , que de forma expresa alude al titular del piso o local. SAP Valencia de 15 marzo 1999

No encontrándose en la LPH ninguna mención directa a la existencia de algún tipo de responsabilidad directa del usufructuario frente a la comunidad, mencionándose únicamente en el anterior artículo 14, que en nada afecta a la obligación, pero que quizá pudiera explicar esa participación activa del usufructuario en la Comunidad.

Aunque la LPH no prevé el supuesto de que la vivienda estuviera ocupada por el titular de un derecho de uso o habitación, la mayoría de los autores consideran que este precepto es susceptible de aplicación analógica.

En cuanto a la forma de acreditación frente a la Comunidad de la condición de usufructuaria no es necesaria la existencia de un documento público para que se desmembre el dominio y se ceda este derecho real de usufructo, pues no se contiene ningún precepto en el CC que así lo exija y, por tanto, ha de partirse de la regla general de la forma en los contratos de los artículo.1278 CC y siguientes legal, y aun en los supuestos contemplados en el artículo.1280 CC , no se exige este requisito, pues la Jurisprudencia siempre ha entendido que dada la redacción del artículo.1279 CC únicamente puede uno de los contratantes compeler a otro para cumplimentar esta exigencia formal. SAP Asturias de 28 septiembre 1999

No es impedimento para considerar la existencia de consentimiento unánime la falta de delegación expresa, pues cabe admitir un consentimiento tácito o una ratificación ulterior de la actuación representativa. Si el nudo propietario no asiste ni se opone, se presume que actúa en representación del propietario siempre que no se trate de acuerdos para los que la ley prevea una delegación expresa. En este caso, si el usufructuario votara a favor del acuerdo, y dicho acuerdo fuera perjudicial para los intereses del usufructuario, dicho voto será válido así como el acuerdo que hubiera contribuido a formar, no pudiendo el nudo propietario impugnarlo, sin perjuicio, si procede, de solicitarle la indemnización de daños y perjuicios pertinente. STS Sala 1ª de 28 abril 1986