

# El régimen fiscal del usufructo en el nuevo Reglamento del Impuesto de Derechos reales (\*)

USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN.—VALORACIÓN DEL USUFRUCTO TEMPORAL Y VITALICIO.—VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.—VALORACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD.—USUFRUCTO A FAVOR DE PERSONA JURÍDICA.—REGLAS DE LIQUIDACIÓN AL CONSTITUIRSE Y AL EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO.—TRANSMISIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD Y DEL USUFRUCTO.—USUFRUCTOS SUCESIVOS.—USUFRUCTO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA DISTINTA DE LA VIDA DEL USUFRUCTUARIO.—REGLAS DE LIQUIDACIÓN APLICABLES A LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

## I.—USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN.

1. En razón a su naturaleza y no obstante sus muy acusadas diferencias con los demás Derechos reales, el *usufructo*, el *uso* y la

---

(\*) El presente trabajo de nuestro colaborador don Rafael Chinchilla Rueda es un capítulo de su nueva obra, en prensa, *Nociones de Legislación Tributaria*, que por contraerse a tema tan complejo y discutido como el gravamen de los derechos de usufructo, uso y habitación en el último Reglamento del impuesto de Derechos reales, hemos considerado del mayor interés publicar en la Revista, anticipadamente a su publicación en el libro, que muy pronto será realidad y que con tanto interés es esperado.

Al ofrecer a nuestros lectores el referido trabajo nos es grato agradecer a su autor la amable concesión que nos hace al autorizar su publicación anticipada.

*habitación* debieran estimarse comprendidos en la norma general del párrafo 1.º del art. 12 del Reglamento, que grava con el impuesto a todos los derechos reales en general. Sin embargo, no es así. El concepto fiscal de tales derechos ofrece peculiares notas diferenciales que justifican su específico régimen tributario. Y a tal respecto, el propio Reglamento desarrolla, en su art. 66, un conjunto de normas tributarias relativas tan sólo a los derechos de usufructo, uso y habitación. Y también a la nuda propiedad, que soporta el gravamen de tales derechos reales.

2. Las variadas y complejas normas contenidas en dicho artículo reglamentario han sido objeto de retoques y variaciones en las distintas reformas legislativas del tributo. Lo que acusa una inseguridad de criterio sobre la naturaleza de tales derechos reales y las dudas del legislador respecto a la técnica fiscal de justa aplicación en las distintas manifestaciones de su existencia.

Si ya en el Reglamento de 14 enero 1873 se consideraban *servidumbres personales* y la ley y el Reglamento de 25 septiembre 1892 mantuvo tal criterio, contra el principio que inspiraba nuestro Código Civil, no es menos cierto que la ley de 2 de abril de 1900, vino a *reformular, aunque tan sólo en parte*, aquel antiguo concepto fiscal. Pues si su art. 2.º, apartado B), declaraba sujetos al impuesto los actos de constitución, reconocimiento, subrogación, transmisión y extinción, por cualquier título, de derechos reales inmobiliarios, ya fueran censos, foros, subforos y toda clase de servidumbres reales y personales, el Reglamento para su ejecución de 10 de abril del mismo año mantenía, en su art. 70, la antigua calificación de derechos de servidumbre personal para los usufructos.

Es el Reglamento de 1911, en su art. 65, el que inicia lo que pudiéramos llamar «independización fiscal» del usufructo. Se reconoce su naturaleza de derecho real y se le grava como concepto fiscal autónomo, desligado de los derechos de uso y habitación. Sin embargo, en los párrafos 10 y 11 de dicho art. 65, se establecieron dos concretas normas relativas a la calificación fiscal del usufructo, de oscura e imprecisa redacción, que contribuyeron a mantener la inseguridad de criterio respecto a su verdadero concepto fiscal. Sobre todo, en las figuras de usufructos retenidos. Y que al conservarse, con la misma o parecida redacción, hasta

el Reglamento de 1947 hubieron de sembrar cierto y criticado confusiónismo sobre la consideración fiscal del usufructo (1).

Al afirmarse en tales normas—que pasan a ser los párrafos 15) y 16) en el reglamento de 1941—que cuando el que transmite *se reserve la nuda propiedad o el usufructo* se entenderán *transmitidos derechos y no bienes* (párrafo 15), y que cuando, por el contrario, tal reserva se contraiga a una pensión, censo, servidumbre, uso o habitación, se reputará el acto como *transmisión de bienes y no de derechos* (párrafo 16), quiso decir el legislador—como sostiene Bas siguiendo a Roca—que no obstante la norma general de gravamen relativa a los derechos reales contenida en el art. 2.º de la Ley no tributaria la «*constitución*» del usufructo por vía de reserva y tan sólo se exigiría el impuesto por la transmisión de la nuda propiedad. Lo que no ocurriría en los supuestos de otros derechos reales distintos del usufructo—incluso el uso y la habitación—también nacidos por vía de reserva o retención. Y al desaparecer en el Reglamento de 1947 el antiguo párrafo 15) del artículo 66, hubo de entenderse confirmado el criterio de no gravar los actos de constitución del usufructo retenido.

El Reglamento vigente de 1959 ha dado una nueva y completa redacción al artículo 66, suprimiendo el párrafo 16 del anterior Reglamento de 1947, y, con ello, todo rastro de las comentadas normas nacidas en el Reglamento de 1900 y en las que se pretendía apoyar el criterio de calificación fiscal sobre la naturaleza del derecho de usufructo. Tal supresión del texto reglamentario anterior y la nueva redacción dada a los párrafos 2.º y 3.º del vigente artículo 66—del que después nos ocuparemos—permiten llegar a la conclusión de que el legislador de 1959 ha purificado la técnica tributaria de los derechos de usufructo, uso y habitación. Aceptando su naturaleza de derecho real y las notas diferenciales que le independizan de los demás derechos inmobiliarios objeto de regulación

---

(1) Véase en la conocida obra de Bas y Rivas, t. II, pág. 19, la abundante bibliografía que cita en la nota núm. 443 de la misma. Y más concretamente a Roca Sastre en *La concepción del usufructo como pars domini*, en «Revista de Legislación y Jurisprudencia», diciembre de 1942, pág. 575 y siguientes; y a Benedicto Blázquez, en *Problemas civiles y fiscales en la venta y en la extinción del usufructo*, conferencia pronunciada en el Colegio Notarial de Barcelona el 21 de marzo de 1946. Y también a Porpeta, en obra citada, tomo I, pág. 250.

separada, a la vez que ha simplificado la redacción del precepto Reglamentario (2).

3. En razón a su contenido económico y a la función que los derechos de usufructo, uso y habitación están llamados a desempeñar en la vida práctica, el ejercicio de tales derechos viene a hacer posible que del conjunto de las utilidades del propietario, algunas pasen *temporalmente* a otro sujeto mediante la posesión o entrega de la cosa. De ahí que su estructura de derecho real se conciba como una *desmembración* de las potestades jurídicas de goce y disfrute integradas en el dominio, que deja al propietario desprovisto—desnudo—temporalmente de las mismas. El nudo propietario conserva su derecho de dominio, pero en forma restringida. Integrado el derecho de dominio, como recuerda Porpeta (3), por la adición de la nuda propiedad y el usufructo, claramente se explica la concepción de este derecho como *pars domini*, defendida por Roca Sastre. Y la cual parece seguir el Reglamento del impuesto en opinión de este último autor (4).

4. El artículo 66 del Reglamento desarrolla, como antes decimos, las reglas de liquidación aplicables a los derechos de usufructo, uso y habitación.

Y de conformidad con la regla general contenida en el artículo 12 del propio Reglamento, grava tales derechos sobre la base

---

(2) Sin embargo, la crítica de su nueva redacción no ha sido del todo favorable. La novedad que introduce en su apartado 3) relativa a las anticipadas liquidaciones por la futura extinción del usufructo—sujetas, lógicamente, a rectificación de base y de tipo—con su complicada contabilidad y atribución de responsabilidad fiscal a terceros adquirentes de fincas gravadas con usufructo, no parece acertada. No sólo por su contraria orientación al criterio simplificador del moderno procedimiento administrativo, sino por su falta de base legal, como afirma Bas y Rivas. El artículo 5.º de la ley del impuesto sólo admite la formalización de liquidaciones anticipadas y la nota marginal de afección registral en garantía de su pago, en los supuestos de exenciones o bonificaciones concedidas condicionalmente, y no cabe admitir que tales liquidaciones provisionales por la futura extinción del usufructo puedan estar incluidas en el precepto legal que las autoriza. Mucho menos que puedan disfrutar de la garantía registral, frente a terceros, esbozada en el citado párrafo 3) del artículo 66, que deberá ser de efectos inoperantes en tales casos. (*Impuesto de Derechos reales*. Textos fiscales anotados de la Editorial de Derecho Financiero, páginas 452 y 453. Madrid, 1959).

(3) Obr. cit., tomo I, pág. 252.

(4) Véase el trabajo antes citado en «Revista de Legislación y Jurisprudencia».

de su naturaleza civil de *pars domini*, que provoca situaciones jurídicas de dominio desmembrado o dividido. Son actos sujetos a tributación:

a) Respecto del *usufructo* los actos de *desmembración* (*constitución*) y *reintegración* (extinción) al dominio pleno y los de su *transmisión* como derecho autónomo.

b) Respecto del *uso y habitación*, tan sólo los actos de su desmembración y reintegración al dominio (5).

c) Respecto de la *nuda propiedad* únicamente los actos de su *transmisión*.

## II.—VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE USUFRUCTO TEMPORAL Y VITALICIO.

El artículo 66 del Reglamento comienza por establecer las normas de valoración relativas al usufructo, uso y habitación, y también a la nuda propiedad. Quizá porque, como recuerda un distinguido autor (6), el fijar la base liquidable de tales derechos resulta lo más complicado e importante de su regulación fiscal, ya

(5) En la terminología corrientemente usada se habla de «constitución» y «extinción» del usufructo, uso y habitación. Nosotros, siguiendo a pluma tan autorizada como Bas y Rivas, hemos preferido hablar de la *desmembración y reintegración* de tales derechos del o al dominio pleno, del que son pertenencias. Y hemos prescindido de la terminología corriente por considerarla, como sostiene Bas, contraria a la naturaleza de *pars domini*, que les reconoce la Legislación Fiscal. Como afirma el citado autor, según esta teoría del *pars domini*, el usufructo nunca se «constituye» ni se «extingue» porque ya está constituido como potestad jurídica integrada en el dominio. Tan sólo se «separa» de éste para manifestarse como valor autónomo y se «reintegra» al mismo, una vez cumplida su función, *consolidándose* con la nuda propiedad. De ahí que, en realidad, tan sólo debiera gravarse con el impuesto la transmisión de este derecho por ser el único acto que provoca la manifestación de su existencia separada e independiente y su reintegración o consolidación al punto de origen, el pleno dominio, del cual es parte desmembrada.

El legislador del impuesto tampoco habla nunca de «constitución» del usufructo, sino de usufructos constituidos o manifestados, como valores autónomos. No considera la acción de crear o constituir el usufructo, porque, como antes decimos, su tráfico opera sobre valores ya constituidos. Tan sólo habla del efecto o resultado de su separación o desmembración del dominio pleno, en el que estaba inserto. Y aún cuando se habla de «extinción» del usufructo, ello es con manifiesta impropiedad y en contradicción con la teoría del *pars domini*. De ahí que involucre, a veces, dicho término con el de consolidación, efecto o consecuencia de los actos que provocan la reversión o reintegración del usufructo a su originario dominio pleno (Véase la citada obra de F. Bas y Rivas, tomo II, pág. 18 y sigt.).

(6) PORPETA, en obr. cit., tomo I, pág. 252.

que la aplicación del tipo de gravamen no ofrece especialidad alguna.

No cabe establecer una regla general para fijar la base imponible en los derechos de usufructo, uso y habitación. Pues aun cuando el contenido de tales derechos se suele mantener invariable durante toda su existencia, su alcance o extensión no es siempre la misma. Depende de los términos en que se constituya el derecho y del tiempo que dure el disfrute de los bienes usufructuados. Lo que exige calcular, en cada caso, la extensión de su contenido económico.

En esta operación de cálculo el Reglamento del impuesto distingue varios supuestos, según se trate de usufructos temporales o vitalicios, del uso y habitación y de la nuda propiedad. Y en todos ellos se fija el *valor fiscal del respectivo derecho en una fracción o cuota del valor total de los bienes*, de cuyo dominio pleno, como unidad, se considera parte desmembrada el derecho valorado. Durante la vigencia de éste puede alterarse el valor de los bienes usufructuados, pero la cuota o fracción de los mismos en que se calcula el valor del usufructo permanece inalterable, salvo que fuera objeto de tráfico como derecho autónomo o independiente.

A) *Valoración de los usufructos temporales.*

Establece el artículo 66 en la regla 1.ª del párrafo 1.º, que el valor de tales usufructos se estimará, según su duración, en el tanto por ciento del valor de los bienes, según las siguientes normas:

- a) Hasta cinco años, inclusive, de duración del usufructo, el 10 por 100 del valor total de los bienes.
- b) Por cada año más de duración del usufructo se aumentará su estimación en un 2 por 100 del valor total de los bienes.
- c) En ningún caso podrá exceder la estimación del usufructo del 70 por 100 del valor total de los bienes.

B) *Valoración de los usufructos vitalicios.*

Según la regla segunda del párrafo 1.º del propio artículo 66, el valor de los usufructos vitalicios se fijará tomando del valor

total de los bienes el tanto por ciento, que, según la edad del usufructuario, se determina por las normas siguientes:

a) Si el usufructuario tiene veinte o menos años de edad, el valor del usufructo será del 70 por 100 del valor total de los bienes.

b) Por cada año más de veinte que el usufructuario tuviera, se disminuirá en una unidad dicho porcentaje.

c) En ningún caso podrá ser la estimación del usufructo inferior al 10 por 100 del valor total de los bienes (7).

C) Para el usufructo, vitalicio o temporal, disfrutado *simultáneamente* por varias personas no existe precepto alguno reglamentario. Y respecto de tales supuestos, parece lo más indicado, recuerda Porpeta (8), considerar tantos usufructos gravados como cotitulares existan y tomar como base liquidable para cada uno la cuota parte del total valor de los bienes que corresponda, según la edad del respectivo usufructuario o el tiempo fijado a su disfrute en el título de constitución.

### III.—VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

La regla 3.ª del párrafo 1.º, del artículo 66 del Reglamento, reproduciendo la regla 7.ª del artículo 8.º, de la ley del impuesto, valora los derechos de uso y habitación mediante aplicación de las mismas reglas que al usufructo, temporal o vitalicio, según que tales derechos se constituyan temporal o vitaliciamente.

Pero con la modalidad especial de aplicar la cuota o fracción correspondiente sobre el 75 por 100 del valor total de los bienes sobre los cuales recae el uso o la habitación.

---

(7) Es digna de alabanza la simplificación de las reglas de valoración del usufructo establecidas en el nuevo Reglamento. La amplitud de su fórmula reguladora ha dado una justa flexibilidad y sencillez al cálculo, cerrando así un proceso de evolución en el criterio de valoración fiscal del usufructo iniciado en el Reglamento de 1927. De desear hubiera sido, sin embargo, que fuera la ley y no el Reglamento del impuesto el texto que recogiera este criterio reformador. Máxime si se advierte que las normas reglamentarias del artículo 66 vienen a modificar la regla 6.ª del artículo 8.º de la ley, que, por otra parte, no altera el antiguo texto reglamentario de 1947.

(8) Obr. cit., tomo I, pág. 256.

## IV.—VALORACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD.

Como efecto y consecuencia de las situaciones jurídicas de dominio desmembrado que provocan, al nacer, los derechos de usufructo, uso y habitación, la nuda propiedad se nos ofrece como una parte, como un resto, más bien, del dominio pleno sobre los bienes que son objeto del usufructo, del uso o la habitación. De ahí que cuando se opera con la nuda propiedad su valoración fiscal no se obtenga directamente, sino en función del valor que se atribuya al usufructo, al uso o habitación, que es la otra parte del dominio pleno sobre los bienes.

A tal respecto, la regla 4.<sup>a</sup> del párrafo 1.<sup>o</sup>, del artículo 66 del Reglamento del impuesto, reproducción de la contenida en el último párrafo de la regla 6.<sup>a</sup> del artículo 8.<sup>o</sup> de la ley, dispone que el valor del derecho de *nuda propiedad* se estimará en todos los casos, por la *diferencia entre el valor del usufructo, uso o habitación*, fijado según las reglas anteriormente expuestas, y el *valor total de los bienes* sobre los cuales recaigan tales derechos.

Añade la regla 5.<sup>a</sup> del párrafo 1.<sup>o</sup>, del artículo 66 del Reglamento que en los supuestos de usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales (9), la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

## V.—USUFRUCTO A FAVOR DE PERSONA JURÍDICA.

Constituye una variedad de usufructo temporal, en razón a su naturaleza civil. Así se desprende del artículo 515 del Código Civil, que prohíbe constituir el usufructo en favor de personas jurídicas por plazo mayor de treinta años. Y así lo confirma el artículo 66 del Reglamento del impuesto, en la regla 6.<sup>a</sup> de su párrafo 1.<sup>o</sup>.

En consecuencia, para valorar tales usufructos serán aplicables las normas contenidas en la regla 1.<sup>a</sup> de dicho artículo reglamentario, según el tiempo por el cual se hubieran constituido.

---

(9) Tales supuestos tan sólo podrán darse cuando fueran dos o más sujetos los llamados simultánea o sucesivamente al disfrute del derecho, unos vitaliciamente y otros por tiempo limitado.



Es de advertir, sin embargo, que la propia regla 6.ª del citado párrafo 1.º, del artículo 66 prevé el supuesto de constitución de usufructo en favor de persona jurídica por plazo superior a los treinta años o por tiempo indeterminado. Y en ambos casos niega su existencia como tal usufructo en razón a su prohibición legal por el artículo 515 del Código Civil. Estima, en consecuencia, que la operación realizada se considerará fiscalmente como transmisión del pleno dominio sujeta a condición resolutoria.

#### VI.—REGLAS DE LIQUIDACIÓN AL CONSTITUIRSE Y AL EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO.

Como ya hemos dicho anteriormente, las facultades dominicales de goce o disfrute son susceptibles de ejercicio por persona distinta del propietario. Este puede desprenderse de tales facultades y cederlas o atribuir las a otra persona—usufructuaria—que con potestad jurídica implícita en el acto de cesión puede ejercitar tal goce y disfrute como derecho subjetivo autónomo. Puede también ceder o transmitir la propiedad de los bienes reservándose o reteniendo el usufructo de los mismos, que habrá de vivir y ejercitarse, entonces, desmembrado del dominio pleno. Y asimismo, en ciertos casos, puede la ley atribuir a determinadas personas el usufructo sobre ciertos bienes con independencia de su propietario.

En todos estos supuestos se crea una situación jurídica de dominio desmembrado, ya que el usufructo y la nuda propiedad se reputan, entonces, *pars domini*, que viven separadamente. Y sobre este presupuesto civil se construye la técnica fiscal que grava los llamados actos de «constitución» y «extinción» del usufructo, que estudiaremos, por separado, a continuación.

##### 1. Reglas liquidatorias relativas a los llamados actos de constitución.

El gravamen fiscal del usufructo varía según la naturaleza del acto que lo origina o constituye. Y que a tenor de lo dispuesto en el artículo 468 del Código Civil habrá de ser la ley o la voluntad de los particulares manifestada en negocio jurídico o testamento.

### A) *Usufructos legales.*

Como olvido de su naturaleza familiar los antiguos reglamentos del impuesto gravaban la constitución y extinción de los usufructos legales, hasta que el Reglamento de 7 de noviembre de 1947 suprimió su gravamen eliminando del artículo 66 toda alusión a los usufructos que pueden originarse por ministerio de la ley. Y que el vigente Reglamento de 15 de enero de 1959 confirma y mantiene en razón, sin duda, a su estricto carácter familiar que repugna a la naturaleza de acto sujeto al tributo.

No obstante, se suelen considerar incluidos en el concepto de actos gravados la «constitución» y «extinción» de los usufructos viduales de carácter sucesorio, y a los cuales se refieren el artículo 834 y siguientes del Código Civil y los derechos forales, y a los que son de aplicar, en lo pertinente, las normas liquidatorias de los usufructos voluntarios.

### B) *Usufructos voluntarios constituidos por actos «inter vivos».*

Se suele ofrecer la constitución del usufructo de diferentes formas, a saber:

a) *Por vía de cesión o enajenación:* Cuando el titular del dominio pleno se desprende del usufructo y lo atribuye o adjudica a otra persona, reteniendo la nuda propiedad, o bien cede el usufructo a una persona y la nuda propiedad a otra.

En el primer supuesto, tan sólo tributará el acto de cesión del usufructo. Y en el segundo, además, la transmisión de la nuda propiedad. Y en ambos, a tenor de lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 66 del Reglamento, la cesión del usufructo tributará conforme a la naturaleza jurídica de su título transmisivo.

a') *La persona obligada al pago* será el usufructuario.

b') *La base liquidable* vendrá fijada por el valor del usufructo, según las reglas que antes quedaron expuestas.

c') *El tipo de gravamen* será el que corresponda, según el título de su transmisión, a saber:

a'') Si fuera *gratuito* (donación) el correspondiente a la escala de las herencias, atendido el parentesco entre donante y usufructuario y el valor del usufructo donado.

b'') Si fuera *oneroso*, el 3 por 100 o el 6 por 100, según recaiga el usufructo sobre bienes muebles o inmuebles.

b) *Por vía de retención*: Cuando el titular del dominio pleno cede o enajena la nuda propiedad y se reserva el usufructo.

En este supuesto no hay desplazamiento del goce o disfrute. El dominio se desmembra, pero el disfrute de la cosa cedida o enajenada permanece en el patrimonio del cedente de la nuda propiedad. De ahí que en tales supuestos de usufructo retenido no quepa hablar, realmente, de constitución de usufructo. Y por eso para el Reglamento del impuesto no hay más acto sujeto a gravamen que la cesión o enajenación de la nuda propiedad, según el título que la provoque.

A tenor de lo que dispone el párrafo 3.º del artículo 66 del Reglamento:

a') *La persona obligada al pago* será el adquirente de la nuda propiedad.

b') *La base liquidable* será la que resulte de valorar la nuda propiedad, según la regla 4.ª del párrafo 1.º de dicho artículo 66, anteriormente expuesta.

c') *El tipo de gravamen* varía según el título de adquisición, a saber:

a'') Si es *oneroso*, el 3 por 100 o el 6 por 100, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

b'') Si es *lucrativo* (donación), el correspondiente a la escala de las herencias, según el grado de parentesco entre donante y adquirente de la nuda propiedad, pero aplicándose el tipo de gravamen sobre el valor íntegro de los bienes (10).

d') *Liquidación provisional anticipada* a cargo del nudo propietario. El vigente Reglamento del impuesto ha introducido una

---

(10) Es de destacar, como observa Rodríguez Salas, que en la nueva regulación fiscal del usufructo y nuda propiedad juegan dos valores distintos: el valor de la nuda propiedad a los efectos de fijar su base liquidable y el valor íntegro de los bienes para fijar el tipo de gravamen en sus adquisiciones por título gratuito.

En las liquidaciones del usufructo, en cambio, sólo entra en juego el valor del derecho, tanto para fijar su base liquidable como el tipo de gravamen en los actos de su constitución por título gratuito (*Legislación del Impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes y Derecho fiscal*, Universidad de Deusto, Bilbao, 1959).

destacada novedad en la técnica liquidatoria del usufructo. Con fines cautelares, que pretenden evitar posibles evasiones fiscales, el párrafo 3.º del artículo 66 dispone que al desmembrarse el dominio pleno en usufructo y nuda propiedad, la Oficina liquidadora girará, *provisionalmente*, sobre la base y por el tipo aplicables en tal momento, la *liquidación a pagar en su día* por la «extinción» del usufructo (11).

Y que en la nota al pie del título que provoque las liquidaciones se haga constar, a los efectos del artículo 5.º de la ley, que el nudo propietario o, en su caso, el tercer adquirente queda obligado al pago de las mismas, sin perjuicio de su rectificación al extinguirse realmente el usufructo, habida cuenta del valor de los bienes y de la Tarifa que rija en dicha fecha.

Establece, asimismo, el citado precepto reglamentario la obligación del nudo propietario de presentar en la Oficina que liquidó el acto de desmembración del dominio la fe de vida del usufructuario cada nueve años, contados desde los tres meses siguientes al día en que se causó el acto o se otorgó el contrato que originó dicha desmembración. Y si no lo hiciera, se entenderá, a efectos fiscales y por vía de sanción, consolidado el dominio y será exigible la liquidación correspondiente por el concepto de extinción de usufructo.

C) *Usufructo voluntario constituido por acto de disposición «mortis causa».*

En las adquisiciones de usufructo por título de herencia o legado no existen diferencias sustanciales con las provocadas por acto o negocio *inter vivos*. Tan sólo es de advertir que por acto *mortis causa* no caben los supuestos de usufructo retenido y que, por tanto, siempre se producirán dos liquidaciones: una a favor del usufructuario y otra a favor del nudo propietario. Y a las cuales son de aplicación las normas que quedan expuestas para las adquisiciones gratuitas por actos *inter vivos*.

---

(11) Estas liquidaciones se extienden en el libro especial destinado a tal fin que se lleva en todas las Oficinas liquidadoras. Y provoca, además, la formalización de dos fichas que registran los correspondientes vencimientos, cada nueve años.

## 2. Reglas de liquidación al extinguirse el usufructo.

El usufructo se extingue por las causas que enumera el artículo 513 del Código Civil. Y todas ellas producen, como efecto natural, la reintegración al dominio de la facultad de goce y disfrute que vivía separada de él. Si al nacer el usufructo como derecho subjetivo autónomo se produce una desmembración del dominio, al extinguirse como tal se opera el fenómeno inverso: la reincorporación del usufructo a la nuda propiedad, que así se convierte nuevamente en dominio pleno.

El usufructo es por naturaleza un derecho temporal. Su destino final resulta ser, *ministerio legis*, su reintegración al dominio pleno del cual se desmembró en su día. Y cuando la reversión se produce, cuando el usufructo se reintegra al dominio, en cabeza del nudo propietario, se dice y con acierto, que éste consolida su titularidad expectante sobre el dominio pleno.

Desde el punto de vista fiscal la extinción del usufructo representa, siempre, un acto adquisitivo del nudo propietario. Y como tal lo valora y sujeta a gravamen el artículo 66 del Reglamento, que establece, al respecto, las oportunas reglas de liquidación con apoyo en estos dos principios:

1.º Se *adquiere ahora* el mismo derecho de usufructo que *antes se separó* del dominio. Y su *valor* resulta ser también *ahora el mismo que antes* le fué fijado al desmembrarse.

2.º Sea cual sea la causa de extinción del usufructo, que según el artículo 513 del Código Civil legitima su reintegración al dominio pleno, el *título que decide* y califica el *gravamen fiscal* por la extinción del derecho *es el mismo que en su día provocó la adquisición del primer nudo propietario*.

Sobre estos dos principios, el párrafo 3.º del artículo 66 del Reglamento establece las siguientes reglas de liquidación.

a) *La persona obligada al pago* será el primer nudo propietario. O el posterior adquirente de la nuda propiedad subrogado en sus obligaciones legales (12).

b) *La base liquidable* vendrá fijada por el tanto por ciento en

---

(12) El vigente Reglamento del impuesto recoge en este punto la doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Central (Resolución de 24 de marzo de 1931).

que se valoró el usufructo al constituirse y por el que, naturalmente, no se pagó el impuesto al adquirirse la nuda propiedad. Dicho porcentaje se calculará, lógicamente, sobre el valor que tuviesen los bienes al momento de la consolidación del dominio.

c) *El tipo de gravamen* será el que corresponda, según el título de la adquisición—oneroso o gratuito—. Y habrá de calcularse sobre el valor íntegro de los bienes y con sujeción a la Tarifa vigente en la fecha de la consolidación.

d) Cuando en la «extinción» de un usufructo tan sólo se acredite el hecho que la provoca, pero no el *título adquisitivo del primer nudo propietario*, se presumirá a efectos fiscales—dice el propio Reglamento—que el título de la referida extinción es el de herencia entre extraños.

e) Respecto a la *renuncia* como causa especial de extinción del usufructo, el último párrafo del apartado 4) del artículo 66 del Reglamento dispone que cuando dicha renuncia se refiera al *usufructo ya aceptado*, se considerará a efectos fiscales como donación del usufructuario al nudo propietario. En cuyo caso deberán tenerse en cuenta las normas aplicables a los supuestos de transmisión del usufructo, y de las cuales nos ocuparemos seguidamente.

#### VII.—TRANSMISIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD Y DEL USUFRUCTO.

El artículo 66 del Reglamento del impuesto se ocupa, especialmente, de la transmisión de estos derechos. Sin duda, porque tales actos de enajenación suelen provocar la «extinción» del usufructo y la subsiguiente consolidación del dominio pleno por confusión de ambos derechos en una misma persona.

Una vez desmembrado el dominio en usufructo y nuda propiedad, ambos derechos se ofrecen, por separado, como objetos del tráfico. Y lógico resulta el gravamen fiscal de su transmisión o enajenación como valores patrimoniales autónomos, lo que no presenta complicación alguna. Mas cuando el acto de transmisión provoca una extinción anticipada del usufructo y la simultánea consolidación del dominio pleno en cabeza del nudo propietario, se ofrecen a la consideración del legislador fiscal problemas técnicos

que no siempre han sido resueltos de acuerdo con los postulados de la justicia distributiva (13).

El artículo 66 del Reglamento vigente contiene una síntesis excesiva de las normas liquidatorias sobre el usufructo. Más que simplificar la normativa anterior, el nuevo texto reglamentario ha complicado la técnica liquidatoria del usufructo con su exagerado laconismo, tan propenso a la obligada y varia interpretación. Y mantiene el equivoco concepto fiscal de la llamada «consolidación», mero efecto jurídico de la extinción del usufructo y carente, por tanto, de la sustantividad propia de un verdadero concepto liquidable.

En los Reglamentos anteriores al vigente se distinguían, al respecto, diferentes supuestos de hecho relativos a la transmisión del usufructo y de la nuda propiedad. Y se establecían, por separado, sus respectivas reglas liquidatorias. Tales supuestos, de hecho, eran tres, a saber:

1) Transmisión del usufructo al titular de la nuda propiedad o viceversa.

2) Transmisión a un tercero de uno u otro derecho.

3) Transmisión a un tercero de ambos derechos conjuntamente.

a) En el *primer supuesto*, el anterior Reglamento de 1947 gravaba, lógicamente, el correspondiente acto de transmisión, según el título que lo causaba. Aunque si el título constitutivo del usufructo, en su día, hubiera sido gratuito, entonces venía gravado el acto de transmisión por el concepto de «extinción» de usufructo y le sería aplicable el tipo correspondiente a la escala de las herencias, según el grado de parentesco entre el titular del dominio pleno y el primer adquirente de la nuda propiedad, salvo que el tipo correspondiente a la transmisión onerosa ruese mayor.

b) En el *segundo supuesto* igualmente se gravaba el acto de transmisión del usufructo o de la nuda propiedad. Y al terminar

---

(13) Recuerdese el texto del artículo 66 en el Reglamento de 1941, objeto de duras críticas y que provocaron su rectificación en el Reglamento de 1947 (véase a Federico Bas, obra citada, tomo II, pág. 21 y siguientes; a Porpeta, en obra citada, tomo I, pág. 267 y siguientes; a R. Villamil, en obra citada, páginas 340 y 341) y a Ruiz Artacho, en el brillante trabajo *La confusión o consolidación, como causa de extinción del usufructo, ante el impuesto de Derechos reales*, en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, diciembre de 1944.

el usufructo y consolidarse el pleno dominio en la persona del nudo propietario tributaría dicho nudo propietario por la extinción del usufructo, pero teniendo en cuenta el título de su constitución.

c) Y en el *tercer supuesto* o de transmisión «conjunta» del usufructo y de la nuda propiedad a un tercero, el Reglamento de 1947, teniendo en cuenta que el acto de transmisión provoca siempre una inmediata consolidación del dominio en la persona del adquirente, establecía a cargo de éste dos liquidaciones: una por la *transmisión del usufructo*, según su valor en dicho momento y otra por la *transmisión de la nuda propiedad*, según la regla prevista en el supuesto anterior a); esto es, por el concepto de extinción de usufructo y tipo de gravamen de las herencias, atendido el parentesco entre el titular del dominio pleno al constituirse el usufructo y el primer adquirente de la nuda propiedad.

El Reglamento vigente ha variado la ya expuesta sistemática anterior de sus reglas liquidatorias para concretarlas sobre dos nuevos supuestos jurídicos; a saber: que la transmisión del usufructo deje *subsistente la situación de dominio desmembrado* o que provoque la *consolidación del dominio pleno*. Tales normas se contienen en los párrafos 1.º y 2.º del apartado 4) del artículo 66 del Reglamento, a saber:

A) *Transmisión del usufructo o de la nuda propiedad, quedando subsistente la desmembración del dominio.*

Establece el vigente Reglamento las siguientes reglas:

1.ª Si el nudo propietario o el usufructuario transmiten sus respectivos derechos a un tercero por separado, se girará a cargo del adquirente la liquidación correspondiente a la adquisición de tal derecho según el título que la produzca. Y en consecuencia:

a) *La persona obligada al pago* será el adquirente del derecho transmitido.

b) *La base liquidable* vendrá fijada por el valor que corresponda al usufructo o a la nuda propiedad en el momento de la transmisión.

c) *El tipo de gravamen* será el que corresponde al título de la transmisión, a saber:



a') Si es *oneroso*, el 3 por 100 o el 6 por 100, según que se refiera a bienes muebles o inmuebles.

b') Si es *gratuito* el correspondiente a la escala de las herencias, según el parentesco entre transmitente y adquirente, aplicado al valor del derecho si se trata del usufructo y al valor íntegro de los bienes si se trata de la nuda propiedad.

2.<sup>a</sup> Las obligaciones del primer nudo propietario establecidas en el apartado 3) del artículo 66 del Reglamento, a saber: liquidación provisional anticipada por el concepto de extinción de usufructo, presentación cada nueve años de la fe de vida del usufructuario y liquidación definitiva por la extinción y consolidación del dominio, se entenderán endosadas, en todo caso, al nuevo adquirente de la nuda propiedad, subrogado en la personalidad del primer nudo propietario.

B) *Transmisión del usufructo o de la nuda propiedad con consolidación del dominio pleno.*

El propio apartado 4) del artículo 66 del Reglamento establece las siguientes reglas liquidatorias:

1.<sup>a</sup> Si el nudo propietario transmite su derecho al usufructuario o viceversa, o si ambos los transmiten conjuntamente a un tercero, deberá girarse la liquidación correspondiente a cargo del adquirente, según el título que cause la enajenación, conforme a las reglas anteriormente expuestas.

2.<sup>a</sup> También se exigirá al adquirente—dice el párrafo 2.º del citado apartado 4)—*la liquidación «procedente» por la «consolidación» del dominio.*

Con tan lacónica expresión el nuevo texto reglamentario puede sembrar la duda y la confusión. Al no precisar cuándo habrá de reputarse «procedente» liquidar el impuesto por «consolidación» ha abierto un peligroso margen a la incertidumbre. Porque o bien alude a la procedente liquidación que debe exigirse al primer nudo propietario cuando se extingue el usufructo y a la cual se refiere el párrafo 2.º del apartado 3) del propio Reglamento, o bien se trata de una especial y suplementaria liquidación por el concepto de consolidación.

*En el primer supuesto sobraba la alusión. El precepto contenido*

en el citado párrafo 2.º del apartado 3) es lo suficientemente expresivo y terminante para ser aplicado a todos los casos en que el nudo propietario enriquece su patrimonio con el usufructo que se le incorpora al extinguirse como derecho autónomo y provoca la consolidación del dominio pleno.

*En el segundo supuesto*, cabe pensar en un riguroso y antiguo criterio fiscal que, recordando el mantenido en el Reglamento de 1941, grave la extinción del usufructo y, además, el concepto de «consolidación» en aquellos supuestos de adquisición del usufructo por el nudo propietario o viceversa, o en los de transmisión conjunta del usufructo y la nuda propiedad *a un tercero*, en todos los cuales, por la confusión de ambos derechos en una misma persona, se produce, anticipadamente, la consolidación del dominio. El tiempo de duración del usufructo, previsto al constituirse—la vida del usufructuario o un determinado plazo—se reduce por efecto de la transmisión. Lo que produce su extinción anticipada, y, con ello, la consolidación del dominio pleno que así se libera, anticipadamente también, de la carga real del usufructo.

Tal vez en esta anticipada liberación pudiera radicar el fundamento civil de tan riguroso criterio fiscal—implica una triple imposición—que significaría un inexplicable salto atrás en la técnica tributaria del usufructo.

Precisamente por ello nos resistimos a admitir que el criterio reglamentario se oriente hacia este segundo supuesto o solución (14). Más bien nos inclinamos por el supuesto primero. Creemos que la alusión del texto reglamentario a la liquidación «procedente por la consolidación del dominio» contenida en el párrafo 2.º del apartado 4), no tiene más alcance que el meramente confirmatorio de una norma ya contenida en el párrafo 2.º del apartado 3). Esto es, simplemente, la extinción del usufructo.

3.ª Establece el párrafo 2.º del citado apartado 4) del artículo 66 una original y extraña norma de endoso de responsabilidad personal al adquirente de la nuda propiedad o el usufructo que

---

(14) «De los preceptos que contiene el artículo 66 se deduce que, en sustancia, y con excesivo rigor fiscal, se ha vuelto a la regulación ordenada en el Reglamento de 1941, doctrinalmente tan discutida, según la bibliografía que hemos ofrecido, sobre todo en los supuestos de doble imposición que autoriza el apartado 4) del artículo 66, y que había desaparecido en el Reglamento de 1947 con el beneplácito de todos». Federico Bas, en «Revista de Derecho Financiero».

consolide el dominio. Dice el referido precepto que se le exigirán, desde el momento que adquiriera, cuantas liquidaciones hubiera pendientes de ingreso por la desmembración del dominio (15).

#### VIII.—USUFRUCTOS SUCESIVOS.

1. En los usufructos sucesivos se produce un acto originario de «constitución» a favor del primer titular y tantas sucesivas transmisiones del derecho como titulares posteriores vienen llamados al disfrute de los bienes por el título constitutivo del usufructo. Cada llamamiento al usufructo resulta ser para el llamado una adquisición de tal derecho, cual si se tratase de tantos usufructos nuevos e independientes como usufructuarios fueran llamados al disfrute de los bienes.

En consecuencia, tanto el acto originario del usufructo a favor del primer llamado, como los sucesivos llamamientos, vienen gravados por la adquisición del derecho según la naturaleza de su título adquisitivo. Y a cada uno de los sucesivos usufructos le son de aplicación las normas ya estudiadas sobre fijación de base liquidable y tipo de gravamen.

La nuda propiedad en los supuestos de usufructo sucesivo se valora teniendo en cuenta el usufructo de mayor porcentaje, que corresponde al usufructuario más joven (16). Y una vez fijada la base liquidable le son de aplicación las reglas liquidatorias relativas a la adquisición de nuda propiedad, anteriormente expuestas.

(15) Este supuesto difícilmente podrá darse si no es por la falta de diligencia de la propia Administración. El precepto legal alude a liquidaciones ya giradas y pendientes de ingreso, las cuales, por ministerio de la ley, no tienen más que un responsable directo ante la Administración: el adquirente del derecho transmitido. Y un cauce legal para hacer efectivo su importe: el apremio administrativo contra el responsable directo, dentro del cual operan las garantías reales que la propia ley señala sobre los bienes objeto del usufructo o de la nuda propiedad. Por tanto, si el usufructuario o el nudo propietario se ceden recíprocamente su derecho o lo enajenan a un tercero, sin haber pagado las liquidaciones correspondientes a su originaria adquisición del usufructo o de la nuda propiedad, no cabe el endoso de responsabilidad personal establecido en el artículo 66 del vigente Reglamento. El adquirente podrá verse afectado por las consecuencias del impago, tan sólo en el procedimiento de apremio contra su causante o transmitente, pero en forma derivada y subsidiaria, como tercer adquirente de bienes gravados con carga real preferente o privilegiada, nunca como responsable directo de deudas fiscales de tipo personal que no admiten endoso. Tal es la correcta doctrina contenida en el artículo 127 del propio Reglamento.

(16) Se corresponde este criterio Reglamentario con el sostenido por T. E. A. C., comentado por Bas y Rivas en obra citada, tomo, II, pág. 26.

2. Respecto al concepto fiscal de extinción de usufructo sucesivo el Reglamento vigente ha modificado la técnica que seguía el anterior.

Según el Reglamento anterior al extinguirse el usufructo con la desaparición del último de los titulares llamados sucesivamente al disfrute de los bienes, se giraba la oportuna liquidación a cargo del nudo propietario por la diferencia de valor entre lo liquidado a su cargo al constituirse el usufructo y el correspondiente al dominio pleno de los bienes.

El Reglamento vigente ha establecido la novedad de exigir liquidaciones intermedias cada vez que desaparece un usufructuario. Porque estima que, en tal caso, con la extinción de un usufructo y el comienzo del que le sigue en orden de llamamiento, se opera un correlativo enriquecimiento para el nudo propietario. Que no siempre es de la misma entidad. De ahí que no siempre se justifique el gravamen por el mismo concepto fiscal. Distingue, al respecto, el apartado 5) del artículo 66 los dos siguientes supuestos:

a) Si el usufructo que *primero se extingue* fuera el de *mayor porcentaje*—usufructuario más joven—se girará una liquidación a cargo del nudo propietario por el concepto de *consolidación parcial de dominio*.

En este primer supuesto, con la extinción de dicho usufructo y la entrada en vigor del siguiente, de menor porcentaje, se opera un correlativo enriquecimiento a favor del nudo propietario, que viene representado por una fracción del pleno dominio equivalente a la diferencia entre el valor de la nuda propiedad al iniciarse el disfrute de los bienes por el usufructuario más joven—usufructo de mayor porcentaje—y el que correspondería a la misma nuda propiedad en el momento de extinguirse dicho usufructo y comenzar el nuevo, de menor porcentaje, correspondiente al usufructuario de más edad. De ahí que al concepto liquidable en tal caso se llame *consolidación parcial de dominio*. Y le sean aplicables las Reglas correspondientes a la extinción de usufructo contenidas en el párrafo 2.º del apartado 3) del artículo 66 del Reglamento (17).

---

(17) Un ejemplo aclarará la idea: Carlos instituye herederos usufructuarios, vitaliciamente y con carácter sucesivo, a María y a Carmen, y en nuda propiedad a José. En el momento de iniciarse el usufructo, María tiene cuarenta

b) Si el usufructo que *primero se extingue* fuera el de *menor porcentaje*—usufructuario de más edad—se girará una liquidación a cargo del nudo propietario por el concepto de *cumplimiento de condición suspensiva o plazo*.

En este segundo supuesto, tan sólo se opera un incremento de valor en la nuda propiedad, correlativo a la disminución que sufre el valor del usufructo de mayor porcentaje—usufructuario más joven—al comenzar su ejercicio. En razón al tiempo transcurrido desde la iniciación del usufructo con el de menor porcentaje—usufructuario de más edad—hasta el momento que entra en vigor el de mayor porcentaje—usufructuario más joven—, evidentemente se reduce el valor de este último en la misma fracción que se incrementa el valor de la nuda propiedad.

Al comenzar el disfrute de los bienes, el derecho de nuda propiedad fué estimado con valor más bajo del que realmente le correspondía, según el valor del usufructo inicial—el de menor porcentaje—. Y, por tanto, la primera liquidación girada a cargo del nudo propietario fué como una liquidación a cuenta. De ahí que al extinguirse dicho usufructo inicial y valorarse definitivamente la nuda propiedad en relación con el usufructo de mayor porcentaje, deba girarse la oportuna liquidación a cargo del nudo propietario por la adquisición de presente que implica el incremento de valor en su derecho, que estaba pendiente del cumplimiento de condición suspensiva o plazo (18).

---

años y Carmen veinticinco. Se inicia el usufructo con Carmen, por lo que en razón a su edad se valora tal derecho en el 65 por 100 del valor de los bienes. Se gira a su cargo la oportuna liquidación por la adquisición de tal derecho y al propio tiempo, otra liquidación a cargo del nudo propietario, José, sobre una base del 35 por 100 del mismo valor de los bienes. Fallecida Carmen a los diez años de iniciarse el disfrute de los bienes y extinguido su usufructo, éste vale entonces el 55 por 100 de los bienes, lo que representa un incremento del 10 por 100 sobre el 35 por 100 en que antes se valoró la nuda propiedad. Habrá, pues, de girarse una liquidación a cargo del nudo propietario, José, sobre la referida base del 10 por 100 del valor de los bienes en que se incrementa su derecho, por el concepto de consolidación parcial de dominio y según el mismo título de adquisición que causó, en su día, la nuda propiedad, a los efectos de fijar el tipo de gravamen.

(18) Ejemplo: supuesta la misma «institución» que en el ejemplo anterior, pero siendo María—usufructuaria de más edad—la primeramente llamada, se girará a su cargo la correspondiente liquidación sobre la base del 50 por 100 del valor de los bienes, en razón a su edad (cuarenta años). Y a cargo del nudo propietario, José, la suya sobre una base del 35 por 100, puesto que el valor de la nuda propiedad se calcula en relación al valor del usufructo de mayor porcentaje (65 por 100). Fallecida María a los diez años de iniciarse el disfrute

IX.—USUFRUCTO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA DISTINTA DE LA VIDA  
DEL USUFRUCTO.

A tenor del apartado 6) del artículo 66 del Reglamento, si el usufructo se establece con condición resolutoria distinta de la vida del usufructuario, la liquidación correspondiente se ajustará a las reglas establecidas para el usufructo vitalicio, que ya quedaron expuestas. Pero con carácter *provisional*, a reserva de que *al tener cumplimiento la condición resolutoria se practique nueva liquidación*, conforme a las reglas establecidas para el usufructo temporal. Y se hagan las rectificaciones que fueran procedentes, en beneficio del Tesoro (?) o del interesado.

De recordar es en este lugar, que el usufructo constituido con facultad de enajenar los bienes usufructuados y afecto, por tanto, a la condición resolutoria que implica el ejercicio de tal facultad de vender, se reputa fiscalmente como adquisición en pleno dominio. Y como tal deberá liquidarse, sin perjuicio de la devolución que proceda si la condición resolutoria no se cumpliera—no se enajenan los bienes usufructuados—de acuerdo con lo prevenido en el artículo 57 del Reglamento, apartado 3).

X.—REGLAS DE LIQUIDACIÓN APLICABLES A LOS DERECHOS  
DE USO Y HABITACIÓN.

El anterior Reglamento de 1947 se ocupaba de los derechos de uso y habitación muy brevemente: al establecer la regla para su valoración y al equiparar tales derechos a las cargas reales deducibles del valor de los bienes transmitidos. Por lo cual les eran aplicables las reglas liquidatorias del usufructo con un criterio de analogía.

---

de los bienes y entrado en su usufructo la sucesivamente llamada Carmen—usufructuaria más joven, y, por tanto, de mayor porcentaje—, se girará a cargo de esta última la liquidación correspondiente a su adquisición sobre el valor del usufructo en tal momento, según su edad (treinta y cinco años), que asciende al 45 por 100 del valor de los bienes. Y otra liquidación a cargo del nudo propietario José sobre el incremento del valor de su derecho, 10 por 100 —al cumplirse la condición suspensiva o plazo—, el fallecimiento de la primera usufructuaria, verbigracia, de la cual pendía su enriquecimiento.

El artículo 66 del vigente Reglamento de 1959 establece nuevas y más detalladas normas de liquidación aplicables a los derechos de uso y habitación. Distinguiendo, al efecto, las de aplicar al tiempo de constituirse tales derechos, de las que se aplican al momento de su extinción. Y en uno y otro supuesto, según concurren o no con el derecho de usufructo sobre los mismos bienes.

*A) Reglas liquidatorias al tiempo de su constitución.*

Establece el párrafo 1.º del apartado 7) que el adquirente de los derechos de uso y habitación pagará el impuesto al momento de constituirse el derecho a tenor de las siguientes reglas:

1.ª La naturaleza jurídica del título de su constitución—oneroso o gratuito—decide la fijación del tipo de gravamen.

2.ª La base liquidable se calculará—según la regla 3.ª del apartado 1) del propio artículo 66—aplicando al 75 por 100 del valor de los bienes las reglas de valoración correspondientes al usufructo.

3.ª Dicha base liquidable será deducible de la que se fije al liquidar el usufructo, si coexistiera con el uso y la habitación, y en caso contrario de la que corresponda a la nuda propiedad.

4.ª Si la adquisición de los derechos de uso y habitación fuese por título de herencia, legado o donación y el interés legal del valor de tales derechos no excediera de 5.000 pesetas anuales, se considerará, a efectos fiscales, como constitución de pensión, tomándose el capital calculado a la misma para las deducciones expresadas en la regla anterior.

*B) Reglas liquidatorias al tiempo de su extinción.*

A tenor de lo dispuesto en el párrafo último del citado apartado 7) del artículo 66 del Reglamento, al extinguirse los derechos de uso y habitación procede girar distintas liquidaciones, según el supuesto de hecho que pueda darse, a saber:

*a) Si coexisten tales derechos con el usufructo.*

Distingue, a su vez, el Reglamento dos hipótesis, según que el usufructo se extinguiese *antes o después* que los derechos de uso o habitación.

1) En el primer supuesto—si el usufructo se extingue primero—, el nudo propietario vendrá obligado a tributar por la «conso-

liquidación» parcial operada con motivo de la extinción de dicho usufructo (19), en cuanto al aumento que experimenta el valor de la nuda propiedad.

2) En el segundo supuesto—subsiste el usufructo al extinguirse primero el uso o la habitación—se girará una liquidación a cargo del usufructuario, en razón al aumento de valor que experimenta el usufructo y sobre la base que representa el valor del derecho extinguido.

b) *No existiendo usufructo, sino tan sólo uso o habitación.*

Se exigirá al nudo propietario la correspondiente liquidación por el concepto de extinción de tales derechos de uso y habitación. Esto es, por el concepto de extinción de derecho real, según el número 23 de la Tarifa, al tipo del 6 por 100—ya que tales derechos recaen siempre sobre inmuebles—y sobre la base que represente la diferencia entre el valor íntegro y actual de los bienes y el fijado a tales derechos al momento de su constitución. Que resulta ser, precisamente, la fracción del valor de aquéllos por la cual no se devengó el impuesto.

RAFAEL CHINCHILLA RUEDA,  
Registrador de la Propiedad.

---

(19) Aquí la dicción del texto reglamentario es correcta y está de acuerdo con la naturaleza civil de la consolidación, mero efecto jurídico de la extinción del usufructo.