

L'USDEFRUIT

Utilitat pràctica i càlcul del dret d'usdefruit

Fa anys que l'especialització està en alça i és un valor. Meritxell Gabarró i el seu equip en són un exemple. Tot i la pandèmia, que els va desestabilitzar un dels departaments interns del despatx, han sabut reconduir-ho i sortir-ne reforçats. Es plasma als comentaris en xarxes dels seus clients, agraïts per la professionalitat, el tracte humà rebut i l'agilitat en els processos hereditaris. L'advocada afirma amb humilitat, però contundent, que és una fal·làcia que assessorar herències sigui senzill. Per fer una bona feina, és imprescindible tenir coneixements a un nivell elevat de fiscalitat, dominar l'art de la negociació -com ella ho titlla-; estar habituat als Jutjats i, sobretot, haver adquirit l'empatia necessària per saber interpretar amb exactitud el millor pel client, ja sigui perquè ho vol o ho necessita, ja sigui perquè li convé. Ens explica que un cas recent del despatx, complex jurídicament, que han solucionat gràcies a la constitució simultània del dret d'usdefruit vitalici i temporal a favor de la mateixa persona, els ha servit d'inspiració per mirar de fer-nos extensible i entenedor el dret d'usdefruit.

Quan falta un usufructuari, cal cancel·lar registralment el dret d'usdefruit i, òbviament, pagar els impostos que corresponguin.

USAR I QUEDAR-SE ELS FRUITS

A Catalunya es coneix com a "estada de casa", si bé "usdefruit" és el terme jurídic correcte que, quan el desglossem, entenem que és el dret a "usar" i a gaudir del "fruit" d'aquell bé, que habitualment és:



Meritxell Gabarró, advocada i professora del Màster universitari en advocacia UPF-BSM.

1- D'un immoble urbà, que s'hi pot viure, deixar-lo per viure-hi gratuïtament, tenir-lo tancat o llogar-lo i percebre'n la renda del lloguer (l'usufructuari ha de pagar les despeses ordinàries com són la quota ordinària de la comunitat de propietaris, l'IBI o contribució, mentre que les derrames o obres extraordinàries són a càrrec del nu propietari).

2- D'un immoble rústic, que es pot treballar la terra i quedar-se els fruits o arrendar-ho i percebre'n un lloguer.

També es constitueixen molts drets d'usdefruit:

3- D'actius financers.

4- De participacions en societats mercantils que, a la pràctica comporten certes problemàtiques i, per tant, cal ser curosos quan es regulen, normalment, en testament.

USDEFRUIT + NUA PROPIETAT

Sovint pare i mare compren l'usdefruit d'un pis i el fill o filla compra la nua propietat. O bé al testament s'ha disposat l'usdefruit pel cònjuge i la nua propietat pels fills i així ho hereten. Inclús es pot llegar l'usdefruit amb facultat de disposició, que permetria a l'usufructuari vendre la plena propietat, tot i que no s'acostuma a fer. El que està molt estesa és la "llegenda" que el pis només es pot vendre si usufructuari i nu propietari es posen d'acord. Cal desmentir-ho. Cadascú té el seu dret, que és transmissible en vida per venda o

L'usdefruit amb caràcter successiu s'empra molt en cònjuges que compren plegats, de manera que al faltar el primer, la seva part de l'usdefruit acreix al cònjuge supervivent

per donació de forma independent i unilateral. Ara bé, el cert és que normalment no es ven a tercers perquè se'n paga un preu molt inferior al real, precisament per la incertesa de la durada del dret. I és que, si es compra un usdefruit d'un pis que està arrendat -pensant en obtenir-ne un rendiment- quan mor qui ha venut l'usdefruit, el dret a cobrar el lloguer es trasllada automàticament al nu propietari, ara ja ple propietari.

VITALICI, TEMPORAL O SUCCESSIU

El més comú és la constitució de l'usdefruit amb caràcter vitalici i el seu valor -que servirà per pagar impostos o, si es vengués, per determinar el que li pertoca a l'usufructuari- es calcula restant a 89 l'edat de l'usufructuari, essent el valor mínim de l'usdefruit del 10% (ex.

89-75 anys=14% és el valor de l'usdefruit). En canvi, l'usdefruit temporal -a la seva constitució es regula una data certa per la finalització de l'usdefruit- té avantatges molt interessants que passen desapercebuts, com és que se'n pot disposar en testament a favor d'un tercer. I el seu valor és del 2% per cada any pel qual s'ha constituït. Encara que sembli inversemblant, jurídicament està previst constituir un usdefruit vitalici i, alhora, temporal, havent de liquidar l'impost pel de més valor. Finalment, l'usdefruit amb caràcter successiu s'empra molt en cònjuges que compren plegats, de manera que al faltar el primer, la seva part de l'usdefruit acreix al cònjuge supervivent, que mantindrà la totalitat de l'usdefruit i amb ell la garantia i seguretat de control de la propietat. En aquest darrer cas, excepcionalment, no es paga impost fins a la defunció del segon usufructuari. Important remarcar que quan falta un usufructuari, cal cancel·lar registralment el dret d'usdefruit i, òbviament, pagar els impostos que corresponguin.

DIVISIÓ DE LA COSA COMÚ

Un copropietari d'un pis que, pel motiu que sigui, no vol mantenir la indivisió i no se n'ha sortit per la via de l'acord, trobarà la solució instant al jutjat perquè es vengui el pis a un tercer o la resta de propietaris li comprin la seva part. Quan ni així les parts assoleixin un acord extrajudicial, el pis es vendrà (en pública subhasta o no). Ara bé, si aquest pis té un usufructuari, el seu dret el mantindrà i podrà seguir-hi vivint. Altrament, si un usufructuari pretén vendre el seu dret a un tercer, els nu propietaris tenen preferència legal per adquirir-lo.

www.gabarroadvocats.com

