



## **UNIVERSIDAD DE CUENCA**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

### **“EL USUFRUCTO: CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN”**

Monografía previa a la obtención del  
Título de Abogado de los Tribunales de  
Justicia de la República y Licenciado  
en Ciencias Políticas y Sociales.

#### **AUTOR:**

Juan Pablo Dumas Cochancela

C. I. 0105858443

#### **DIRECTOR:**

Dr. Edy Daniel Calle Córdova

C. I. 0300776861

CUENCA – ECUADOR

Abril 2018



## RESUMEN.

La presente investigación analiza las diferentes maneras de constituir y extinguir un derecho de usufructo dentro de nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad de garantizar a un tercero llamado usufructuario el derecho de poder usar y gozar de una cosa que pertenece a otro, como si fuera el mismo propietario de dicho bien sin que sea perturbado por persona alguna.

Por lo que para su mejor comprensión partiremos del concepto del derecho de usufructo.

Asimismo, es necesario determinar las diferentes maneras que el propietario de un bien puede constituir un derecho de usufructo a favor de cualquier persona sobre bienes muebles o inmuebles.

Abordaremos también las maneras por las que se puede extinguir el derecho de usufructo.

Analizaremos brevemente el derecho comparado como la legislación chilena y la colombiana. Finalmente concluiremos con jurisprudencia ecuatoriana en torno a un caso práctico sobre la constitución del usufructo sobre bienes muebles e inmuebles, como también la forma de constituir y extinguir el derecho de usufructo en la práctica diaria.

**Palabras claves:** usufructo, constitución, extinción, usufructuario, nudo propietario.



## ABSTRACT.

The present investigation analyzes the different ways to constitute and extinguish a right of usufruct within our legal system with the purpose of guaranteeing to a third party called usufructuary the right to be able to use and enjoy something that belongs to another, as if it were the same Owner of said property without being disturbed by any person.

So for your better understanding we will start from the concept of the right of usufruct.

It is also necessary to determine the different ways that the owner of a property can constitute a right of usufruct in favor of any person on movable or immovable property.

We will also address the ways in which the usufruct right can be terminated.

We will briefly analyze comparative law as the Chilean and Colombian legislation. Finally, we will conclude with Ecuadorian jurisprudence on a case study on the constitution of usufruct on movable and immovable property, as well as how to constitute and extinguish the right of usufruct in daily practice.

**Key words:** usufruct, constitution, extinction, usufructuary, owner knot.



## ÍNDICE DE CONTENIDOS.

RESUMEN. ....	2
ABSTRACT. ....	3
ÍNDICE DE CONTENIDOS. ....	4
DEDICATORIA. ....	7
AGRADECIMIENTOS. ....	10
INTRODUCCIÓN. ....	11
CAPÍTULO I. ....	14
CONCEPTO DEL DERECHO DE USUFRUCTO. ....	14
1.1.- Generalidades. ....	14
1.1.1.- El concepto y naturaleza de usufructo en el Derecho Romano Antiguo. ....	15
1.2.- Características del derecho de usufructo. ....	20
1.2.1.- Es un derecho real. ....	21
1.2.2.- Es un derecho de goce. ....	23
1.2.3.- Es limitación del dominio. ....	24
1.2.4.- Es un derecho temporal. ....	24
1.2.5.- Es intransmisible. ....	25
1.2.6.- Es un derecho sobre cosa ajena. ....	26
CAPÍTULO II. ....	27
CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO. ....	27
2.1.- Constitución del usufructo: Generalidades. ....	27
2.2.- El usufructo legal. ....	27
2.3.- El usufructo voluntario. ....	31
2.4.- Usufructo constituido por acto voluntario. ....	31
2.4.1.- Acto constitutivo. ....	31
2.4.2.- Carácter consensual o solemne del acto constitutivo. ....	32
2.4.3.- Papel de la inscripción conservatoria. ....	32
2.4.4.- Vías por las que puede constituirse el usufructo por contrato. ....	33
2.5.- Usufructo constituido por testamento. ....	34



2.6.- En el usufructo por donación. ....	36
2.7.- El usufructo por prescripción.....	39
2.8.- EL usufructo constituido por sentencia judicial. ....	42
2.9.- El cuasiusufructo.....	44
2.10.- Pluralidad de usufructuarios.....	45
2.11.- Duración del usufructo. ....	46
2.12.- Derechos del usufructuario. ....	47
2.13.- Derechos del nudo propietario. ....	49
2.14.- Derechos de terceros.....	51
2.15.- Diferencias entre el usufructuario y el fideicomiso. ....	51
2.15.1.- Diferencias en cuanto a la naturaleza de ambas instituciones. ....	51
2.15.2.- Diferencias en cuanto a su constitución. ....	52
2.15.3.- Diferencias en cuanto a sus efectos. ....	53
2.15.4.- Diferencias en cuanto a su terminación.....	53
CAPÍTULO III.....	54
DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO.....	54
3.1.- Derechos del usufructuario. ....	54
3.1.1.- Derechos del usufructuario de bienes corporales inmuebles. ....	54
3.1.2.- Derecho del usufructo de bienes corporales muebles. ....	57
3.1.3.- Derechos del usufructo de bienes fungibles. ....	59
3.1.4.-Derecho del usufructuario de ganados y rebaños. ....	60
3.1.5.- Derecho sobre minas y canteras. ....	61
3.2.- Derechos de terceros.....	62
3.3.- Obligación del usufructuario.....	62
3.3.1.- La obligación de confeccionar un inventario solemne. ....	63
3.3.2.- La obligación de rendir una caución de conservación y restitución. ....	63
3.3.3.- Omisión del inventario y de la caución. ....	64
3.3.4.- La obligación de recibir la cosa en el estado en el que se encuentra. ....	65
3.3.5.- La obligación de conservar la forma y la sustancia de la cosa. ....	66
3.3.6.- Obligación de las cargas fructuarias.....	67
3.4.- Obligaciones del nudo propietario.....	68



3.5.- Derechos del nudo propietario.....	70
CAPÍTULO IV.....	71
TERMINACIÓN DEL USUFRUCTO.....	71
4.1.- Generalidades.....	71
4.2.- Causas de terminación del usufructo.....	71
4.2.1.- Relativas a la causa.....	71
4.2.2.- Relativas al sujeto.....	75
4.2.3.- Por causas impropias. ....	79
4.2.4.- Relativas al tiempo. ....	82
4.2.5.- Relativas al objeto. ....	83
4.3.- Legislación Comparada. ....	85
4.3.1.- Derecho Colombiano.....	85
4.3.2.- Derecho Chileno.....	87
4.4.- Procedimiento para la constitución y extinción del derecho de usufructo. .....	88
CONCLUSIONES.....	92
RECOMENDACIONES. ....	94
JURISPRUDENCIA CASO PRÁCTICO (ANEXOS).....	96
Anexo A): Contrato de usufructo de bananeras. ....	96
Anexo B): Usufructo y fideicomiso simultáneos.....	101
Anexo C): Acción posesoria de usufructo. ....	104
Anexo D): Minuta constitución de usufructo. ....	107
Anexo E): Minuta constitución de usufructo. ....	111
Anexo F): Minuta extinción de usufructo. ....	115
Anexo G): Minuta extinción de usufructo.....	118
BIBLIOGRAFÍA. ....	120



UNIVERSIDAD DE CUENCA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

**CLÁUSULA DE LICENCIA Y AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL.**

JUAN PABLO DUMAS COCHANCELA en calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "EL USUFRUCTO: CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 17 de Abril del 2018

JUAN PABLO DUMAS COCHANCELA

C.I: 010585844-3



UNIVERSIDAD DE CUENCA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

**CLÁUSULA DE PROPIEDAD INTELECTUAL.**

JUAN PABLO DUMAS COCHANCELA, autor del trabajo de titulación "EL USUFRUCTO: CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 17 de Abril del 2018

JUAN PABLO DUMAS COCHANCELA

C.I: 010585844-3

---

JUAN PABLO DUMAS COCHANCELA

8



**DEDICATORIA.**

*A mi familia, en especial a mis padres por el apoyo incondicional que me brindaron, poniendo en mis manos una herramienta de trabajo para servir a la sociedad como un profesional del Derecho, de igual manera a mis profesores que día a día nos compartían sus conocimientos en cada una de sus clases y de esta manera estar preparados para un mejor futuro, a mis compañeros y mejores amigos que durante mi carrera hicieron una trayectoria inolvidable que queda marcada para siempre en mi corazón.*



**AGRADECIMIENTOS.**

*A todas las personas que creyeron en mí, a Luis Roberto y María Auxiliadora, mis padres que fueron el empuje durante mi vida universitaria, al Dr. Edy Calle por su paciencia y dedicación para guiar este trabajo hasta el final, al Dr. Juan Pacurucu y al Sr. Ezequiel Pesántez por su apoyo incondicional.*



## INTRODUCCIÓN.

Principalmente en temas de herencia es habitual hablar de la nuda propiedad, y el usufructo de un mismo inmueble a favor de dos personas diferentes. A lo largo del curso hemos estudiado los Derechos Reales y el Código Civil en su artículo 870 define de la siguiente manera al derecho de uso: el derecho de uso es un derecho real que consiste generalmente en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Dentro de las cuales encontramos los de usufructo uso y habitación, servidumbre que nos permite percibir los frutos de una cosa ajena que sean bastantes para satisfacer las necesidades del usuario y su familia y en donde la habitación permite usar en casa ajena aquellas piezas para el sujeto y su familia y en donde no se permite enajenar, ni gravar o arrendar este derecho. Mientras que el usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro con tal que no se altere su sustancia.

Por lo que, para comprender este derecho, tenemos que remontarnos al derecho de propiedad que es y de donde procede. El derecho de propiedad es un derecho complejo, formado por la suma de diversos derechos particulares que son: El derecho de usar una cosa, el derecho a disfrutar de ella y el derecho a disponer de la misma. Dicho de otra manera, cuando yo soy propietario de una cosa por ejemplo una finca, tengo derecho a usarla viviendo en ella, cultivando, guardando ahí a mis animales o lo que tenga. También tengo el derecho no solo de usarla sino de disfrutarla, es decir de aprovechar los frutos que produzca. En el ejemplo de la finca si tiene sembrado árboles puedo apropiarme y aprovechar los frutos de estos. El concepto de fruto es alegórico y no solo se refiere a los productos vegetales. Si soy dueño de una casa y la rento, pues las rentas son los frutos civiles de la misma. Finalmente tengo el derecho a disponer de la cosa, haciendo con ella lo que yo quiera, como venderla, regalarla, gravarla y con algunas restricciones hasta destruirla. El derecho de propiedad que comprende los derechos antes indicados puede desmembrarse en sus componentes que son



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

los derechos de usar, disfrutar y disponer. En estos derechos específicos derivados del derecho de propiedad encontramos el derecho de usufructo.

Así puedo desmembrar mi derecho de propiedad y sin dejar de ser dueño de la finca, concederle a otro el derecho de usar y disfrutar del mismo. Este derecho es el derecho denominado derecho de usufructo. Hasta la palabra misma la podemos notar como originada por las palabras usar y disfrutar. En consecuencia, el derecho de propiedad ha sido desmembrado hacia el propietario que ya no tiene el derecho a usar y disfrutar puesto que lo ha transferido a un tercero, ahora se lo conoce como nudo propietario, que en la antigua Roma se refería al que tiene derecho de propiedad, teniendo ahora los otros derechos que le son naturales.

El tercero que no tiene la facultad de disponer de la cosa ajena, pero a quien se le ha transmitido el derecho a usar y disfrutar de la misma, se le conoce como usufructuario. Asimismo el usufructo puede ser temporal, solo por un tiempo determinado y al vencimiento del mismo, se extingue volviendo el nudo propietario a ser propietario completo. También puede ser vitalicio y durar mientras que viva el usufructuario o el nudo propietario. Este derecho es de los llamados derechos reales que se ejercen en relación con la cosa y no deben confundirse con el derecho de arrendamiento que, aunque también permita que una persona use y a veces disfrute una cosa ajena es de los llamados derechos personales. La diferencia fundamental entre los derechos personales y los reales es que los primeros solo se ejercen en relación con las personas de los contratantes. Generalmente solo tiene efectos jurídicos respecto de ellos. Los derechos reales en cambio se ejercen respecto de la cosa y todo el mundo tiene el deber de respetarlos. En el caso del usufructo por ser un derecho real el usufructuario puede entablar juicio en contra de cualquiera que pretenda privarle de sus derechos de usar y disfrutar la cosa y aun perseguir la cosa, aunque esta haya cambiado de propietario.



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

De esta base fáctica provista por una realidad en permanente evolución derivan los temas que serán objeto de nuestro análisis.

Es por ello que analizaremos el derecho de usufructo dentro de nuestra legislación, para lo que será fundamental analizar la forma de constitución y extinción del derecho de usufructo dentro de nuestro Código Civil.



## CAPÍTULO I.

### CONCEPTO DEL DERECHO DE USUFRUCTO.

#### 1.1.- Generalidades.

El derecho de usufructo surgió en Roma a finales del siglo VI cuando entra en quiebra la vieja concepción familiar y se difunde el matrimonio libre, su nacimiento responde a la necesidad de dejar a la viuda lo necesario para seguir viviendo en la forma que lo hiciera antes de morir el marido y sin que por otra parte se la nombre heredera en perjuicio de los hijos, por lo que tiene carácter alimenticio evidentemente entendido en amplio sentido. Entonces podríamos decir que el usufructo surge para corregir el deficiente derecho sucesorio del cónyuge supérstite mientras los herederos legítimos reclamaban sus derechos, se protegía a la viuda o al viudo, esto se vincula con los legados y donaciones y se encontraban numerosas disposiciones que tenían que ver con las testamentarias para aplicarlas al usufructo.

El usufructo nace como una institución de carácter familiar y sucesorio. El usufructo era calificado como servidumbre personal, y es el derecho Justiniano que lo configura como servidumbre. La finalidad del usufructo era cubrir una laguna del derecho sucesorio familiar, es decir en sus orígenes consistía en asegurar la subsistencia de la viuda, sin tener que nombrarla heredera en perjuicio de los hijos, por lo que el marido legaba a su mujer el derecho a disfrutar y usar determinados bienes, en ese sentido servía también para la protección de los bienes de otros miembros de la familia como ancianos e inválidos.

El usufructo era el legado vindicatorio. Posteriormente sufre un proceso de patrimonialización, y que tiene dos consecuencias fundamentales; permite su constitución a favor de un extraño, rompiendo de esta manera con la regla de intransmisibilidad, inclusive admitiendo en ciertos casos, la enajenabilidad del usufructo.



En cuanto al desarrollo del usufructo en Roma tenemos que destacar el nacimiento de la cautio usufructuaria y principalmente la importancia que tiene su transformación. La constitución del usufructo en sus orígenes, no iba acompañada de la concesión de una acción al propietario contra el usufructuario, solo cuando se incluyese la cautio, mediante pacto expreso, existía tal acción.

Posteriormente los pretores convierten el pacto en norma, que quede incorporado a todo usufructo, aunque no se estipule expresamente, de tal modo que en cualquier caso el propietario tendrá acción para exigir la restitución al concluir el usufructo. Esto inclusive para aquellos supuestos de usufructo de un patrimonio, es decir herencia, en el que se incluyesen bienes consumibles, se consideró necesario dotar al propietario de una acción de restitución.

Es así que de esta manera el concepto de usufructo del Derecho Romano, se aproxima al que persiste en las legislaciones actuales, como en nuestra legislación ecuatoriana.

### **1.1.1.- El concepto y naturaleza de usufructo en el Derecho Romano Antiguo.**

En cuanto a su naturaleza jurídica antiguamente los derechos de usufructo, uso y habitación se concebían como servidumbres personales, y esta naturaleza jurídica se mantuvo durante siglos sin discusión. Nuestro código regula al usufructo como un derecho independiente, que tiene la naturaleza de limitación del derecho de propiedad.

Es de vital importancia definir el concepto del derecho de usufructo y así poder entender con claridad y precisión la figura jurídica analizada dentro de este proyecto investigativo por lo que recogeremos ciertos conceptos y nos remitiremos al derecho romano en donde el usufructo era entendido como el



derecho temporal de usar una cosa ajena y de aprovechar los frutos naturales o civiles de esta sin alterar la sustancia de la cosa en cuestión.

El usufructo era una combinación temporal del ius utendi y fruendi sin el ius abutendi. Por tanto, se trata claramente de un desmembramiento de la propiedad. El digesto ilustra lo que debemos entender por el término "sin alterar la sustancia de la cosa" (*salva rerum substantia*) al prohibir no solo que se disminuya o consuma el objeto en cuestión, sino que el usufructuario transforme un parque en una huerta, o un baño privado en público. El usufructuario se hace propietario de los frutos naturales por el hecho de cosecharlos.

"La palabra usufructo según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, proviene del latín tardío *Usufructus* que es el derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que la ley autorice otra cosa (...), son utilidades, frutos o provechos derivados del usufructo; fruto o beneficio que se saca de algo". (Diccionario De La Real Lengua Española, 2014) Este es un derecho real, lo cual quiere decir que una persona tiene derecho sobre una cosa sin respecto a determinada persona por el simple hecho de que los derechos reales son absolutos.

Según el Diccionario Jurídico de Guillermo Cabanellas dice que el usufructo: "Es el derecho de usar lo ajeno y percibir sus frutos". (Cabanellas, 2005)

En nuestra legislación ecuatoriana puntualmente en el **Art. 778** del Código Civil define al usufructo de la siguiente manera:

*"El derecho de usufructo es el derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver en igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible". (Código Civil, 2005)*



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

Podemos apreciar que este derecho real, se aproxima al de dominio, pero en este caso se supone un desmembramiento del él, que origina la limitación, ciertas personas suelen confundirse entre el fideicomiso y el derecho real del usufructo debido a que en el fideicomiso se da una limitación de carácter temporal puesto que en determinado tiempo existirían dos titulares del derecho ya que uno de los propietarios es llamado fiduciario y el otro llamado beneficiario o fideicomisario, en tanto que en el derecho de usufructo los dos sujetos tienen simultáneamente el derecho sobre la cosa que pesa el usufructo, es decir al usufructuario le corresponde la tenencia de la cosa para usar y gozar de ella, mientras que el nudo propietario se reserva la facultad de disponer de la cosa. Por lo expuesto debemos sostener que dichas figuras son completamente diferentes. Por lo que podemos decir que entre los derechos de uno y otro se completa la propiedad, el dominio está dividido entre ellos, de modo que cada uno de ellos tienen facultades distintas, simultáneamente. Las dos figuras jurídicas son derechos reales pero sus efectos y consecuencias son completamente distintas

El usufructo supone dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario, razón por la cual tiene una duración limitada, por lo que pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad. No es nada fácil definir lo que es el usufructo, la dificultad proviene de la similitud con otras figuras del derecho, como la del arrendamiento, el préstamo.

Según el Dr. Juan Larrea Holguín expresa que: “Dentro del usufructo se dan dos situaciones muy diversas, que complican la definición, si se trata de derecho constituido sobre cosas que se pueden usar sin consumirse por el uso, y se trata de cosas fungibles, que necesariamente se consumen al ser usadas. En el primer supuesto, tenemos propiamente el usufructo clásico o normal, mientras que, en la segunda hipótesis, se modifica profundamente la institución y por eso incluso se le da el nombre de cuasi usufructo...” (Larrea Holguín Juan, 2009)



El Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina en el **art. 2808** establece lo siguiente:

*“Hay dos especies de usufructos: el usufructo perfecto y el usufructo imperfecto o cuasiusufructo. El usufructo perfecto es el de las cosas que el usufructuario puede gozar sin cambiar la substancia de ellas, aunque puedan deteriorarse por el tiempo o por el uso que se haga. El cuasiusufructo es de las cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consumiese, o cambiase su substancia, como los granos, el dinero etc.”* (Larrea Holguín Juan, 2009)

Entonces si nos fijamos detenidamente la definición de nuestro Código Civil coincide con las de mayor parte de las leyes modernas, y todas ellas derivan, de una u otra forma del Derecho Romano, a pesar de que tenemos que tener en cuenta que la evolución del derecho ha sido un tanto diversa en unos y otros países.

Para el tratadista Luis Aparragues Ruiz el derecho de usufructo: “Es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma, su substancia y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible; con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”. (Larrea Holguín Juan, 2009)

Para José Domínguez Martínez, el usufructo: “Es el derecho real a disfrutar completamente una cosa ajena, sin alterar su modo de ser. El usufructuario está autorizado a poseer y usar la cosa, y hace suyos los frutos que produzca, pero debe conservarla sin alteración y carece de facultad de disponer de ella, Facultad que corresponde al propietario, al que sigue perteneciendo la cosa usufructuada, quien mientras que el usufructo dura, se denomina nudopropietario. (Larrea Holguín Juan, 2009)



“El clásico de Paulo manifestaba que el usufructo es el derecho de usar y disfrutar de una cosa ajena dejando salva su sustancia.

En los países anglosajones no se conocía el usufructo, ellos han desarrollado otras figuras afines, como la renta vitalicia y la propiedad vitalicia. Sin embargo, en el estado actual en esos países se ha llegado a regulaciones muy semejantes a las nuestras, dada la amplia recepción del derecho romano.

El Código Francés suprimió toda idea de servidumbre personal, no hablando de servidumbres sino para designar los servicios prediales, o sea las servidumbres reales...” (Claro Luis, 2013)

El Código Francés no innovó, pues en la naturaleza de los derechos de usufructo, uso y habitación, evitó servirse únicamente de la palabra servidumbre con relación a ellos y no considerarlos por el lado de gravamen de la cosa objeto de ellos, sino de las facultades que otorga a su titular. Sin embargo, el ejemplo dado por el código francés ha sido notablemente imitado por los códigos modernos y entre ellos el nuestro, pues no ha modificado la naturaleza del usufructo, uso y habitación, sino que los ha mantenido con los mismos caracteres que estos derechos han tenido siempre.

Según Andrés Bello manifiesta que; “El derecho de usufructo consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible, o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible...” (Claro Luis, 2013) Esta definición de Bello es la más completa y exacta que se haya dado del derecho de usufructo , por lo que a ello se podría aplicar con mayor fundamento, el elogio que ha merecido la definición dada por el Código Francés que expresaba que “ el usufructo es el derecho de gozar de las cosas de que otro es propietario, como el propietario mismo, pero con cargo de conservar su sustancia” . (Claro Luis, 2013).



Podríamos decir entonces a manera de conclusión que el usufructo es un derecho real en cuanto, se ejerce sobre la cosa directamente, sin respecto a determinada persona y aun en contra del propietario mismo, e incluso en contra del nudo propietario. Por tanto el usufructuario posee un derecho real sobre la cosa y dicho derecho es independiente al propietario puesto que el nudo propietario conserva el derecho de la propiedad pero limitado por el usufructo y privado por lo mismo de las facultades que constituyen el derecho del usufructuario, como un derecho independiente de la propiedad. Pero en cuanto al ejercicio mismo el usufructo es un derecho inherente a la persona del usufructuario, que sólo existe con relación a él, y que por lo mismo tiene una duración limitada, y que por ningún caso puede pasar de la vida del usufructuario, es decir de su persona. Es decir, el usufructo es personal porque la ley permite al usufructuario ceder el usufructo a cualquier título mientras dure y extinguiéndose en todo caso con la muerte o por el tiempo pactado.

Aquí cabe recalcar que el derecho de usufructo da al usufructuario la facultad de gozar y disponer, algo similar a lo que ocurre con la propiedad, pero con ciertas restricciones, y solo queda al propietario conservar la propiedad al conservar la facultad de disponer de la cosa, pero privada del uso y goce que pertenecen al usufructuario, su facultad es mera o nuda propiedad. Para el propietario el uso y goce de la cosa no constituye un derecho de usufructo, sino un atributo de su derecho de dominio. El usufructo solo puede existir en cosas ajenas, como un derecho independiente y separado del dominio que es por el limitado.

La definición del derecho de usufructo que dejamos analizada, manifiesta suficientemente las características de este derecho real que analizaremos a continuación.

### **1.2.- Características del derecho de usufructo.**



La principal característica del usufructo, es que es una limitación del dominio, del cual debemos manifestar de que es un desmembramiento y tiene una similitud con el derecho del dominio puesto que forma parte del mismo. Aquí por ejemplo entre el usufructuario y el nudo propietario está dividido el dominio ya que el uno tiene la tenencia de la cosa y el otro tiene la facultad para disponer de ella, los dos tienen derechos simultáneos, distinto es del fideicomiso que es un derecho temporal que se suceden en el tiempo dos titulares de derecho.

### **Según el art. 779 del Código Civil:**

*“El usufructo supone necesariamente los dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario.- Tiene por consiguiente, una duración limitada, al cabo del cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad”.* (Código Civil, 2005)

El tratadista Barros Errázuriz resume así las características del usufructo:

- “Es un derecho real de goce.
- Importa dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el del usufructuario, en lo que se distingue del fideicomiso en donde hay un sólo derecho, y el del fiduciario y la expectativa del fideicomisario.
- Tiene duración limitada.
- Es un derecho de goce completo.
- El usufructo es intransmisible por causa de muerte, en esto se distingue de la generalidad de los derechos”. (Claro Luis, 2013)

Dicho esto, podemos enumerar las siguientes características del derecho de usufructo:

#### **1.2.1.- Es un derecho real.**



Son las prerrogativas o potestades que se establecen a favor de una persona o de un grupo de personas determinadas sobre un bien o grupo de bienes. En este caso se da una relación directa entre la persona, titular del derecho y el bien objeto del derecho, y las demás personas están en la obligación de reconocer y respetar este derecho. (Moscoso, 2011)

El derecho de dominio es el más amplio y completo de los derechos reales, en el cual su titular que se denomina dueño o propietario ejerce las facultades que le confiere este derecho directamente sobre el bien, sin necesidad de la intervención de otra persona.

El **art. 594** del Código Civil nos dice que “Las cosas incorporales son derechos reales o personales”. (Código Civil, 2005)

El **art. 595**: del mismo Código Civil define al derecho real de la siguiente forma:

*“Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*

*Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.”* (Código Civil, 2005)

Este derecho real podemos decir que es activo debido a que el titular, ejerce un poder poderdante sobre la cosa fructuaria, establece una relación directa, sin intermediarios. Pero el titular del usufructo, dispone de una acción persecutoria, que le permite recuperar su derecho en poder de quien se encuentre. Esta es la diferencia entre otros derechos personales, que puede existir una confusión por ejemplo con el de arrendamiento que también se beneficia de una cosa ajena, pero como un derecho personal que emana de su resolución con el arrendador. La ley ampara estos derechos reales por medio de la acción de reivindicación y



las acciones posesorias que tienen por objeto conservar y recuperar la posesión de bienes raíces o derechos reales.

Entonces al ser un derecho real podemos decir que es un derecho que recae directamente sobre la cosa, la relación se establece entre el titular del derecho de usufructo y la cosa usufructuada de la que aquel tiene derecho a percibir los frutos, a pesar de que en la constitución puede cobrar mucha fuerza la figura del propietario, especialmente en la constitución mediante negocio jurídico inter vivos, lo cierto es que una vez constituido el usufructo, aquel casi desaparece de la escena. La relación se establece entre el usufructuario y la cosa, de modo que cuando el usufructo se extingue la consolidación de este se produce por la vía atractiva de la nuda propiedad, con independencia de que su titular sea el mismo que constituyó el usufructo u otro diferente.

### **1.2.2.- Es un derecho de goce.**

Porque confiere a su titular todas las facultades de usar y gozar del modo más amplio y completo, sin más limitaciones que las que resultan del cargo de conservar la forma y sustancia de la cosa.

Da lugar al aprovechamiento de los frutos de la cosa, es decir comprende su uso y su goce. El usufructuario adquiere las ventajas del bien y el nudo propietario goza de un derecho teórico sobre la cosa.

Es un derecho de goce completo, pues a través de él, se goza de todos los frutos naturales y civiles de la cosa. Para que la persona pueda gozar de una cosa es indispensable que se encuentre frente a ella, y el camino para que esto suceda es la realización de uno de los modos de adquirir.



### 1.2.3.- Es limitación del dominio.

Porque impide que el dueño ejerza en la cosa las facultades de usar y gozar, que generalmente les correspondan. Esto se denomina como **nuda propiedad** como reza el **art. 599 del código civil inc. 2** *“la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”*. (Civil, 2015) Pero distinto es el caso cuando el dueño vende la nuda propiedad y se reserva para sí el usufructo, que muchas de las veces son usufructos vitalicios, por ejemplo cuando un padre vende a un hijo un bien inmueble que puede ser una casa de habitación, pero quiere seguir habitando ahí mientras viva y solo cuando este llegue a fenecer se consolida la propiedad para el nudo propietario o caso contrario si fallece el nudo propietario, se restituye la propiedad en su totalidad para el que tenía el derecho de usufructo, es decir se consolida en el sobreviviente.

Al constituirse un usufructo a favor de otra persona, el propietario ya no puede usar ni gozar la cosa con entera libertad, pues restringe las facultades del propietario, en relación a la cosa que se encuentra gravada, con el derecho real del usufructo.

### 1.2.4.- Es un derecho temporal.

Al cumplirse con este tiempo o condición, el nudo propietario pasa a tener el derecho de dominio. En el derecho real de dominio el dueño o propietario en relación a la cosa tiene un derecho perpetuo, pero en el usufructo la duración del mismo es limitada, y siempre pasará al nudo propietario consolidándose la propiedad

Según Juan Larrea Holguín; “Tiene una duración limitada, es temporal, a lo sumo vitalicio, pero nunca perpetuo o definitivo. Un usufructo permanente para siempre, sería jurídicamente inaceptable”. (Claro Luis, 2013)



De este carácter temporal, deriva la obligación del usufructuario de conservar la sustancia de la cosa, en cuanto esto sea posible, según su naturaleza, para devolverla al propietario, llegado el momento. El dueño a su vez durante la existencia del usufructo es un nudo propietario, que no tiene el uso y disfrute de la cosa, sino solamente la titularidad de la misma, pudiendo disponer de ella, pero con la carga de respetar el usufructo.” (Larrea Holguín Juan, 2009)

Todo usufructo se encuentra sujeto a un plazo, así el usufructo constituido a favor de una persona jurídica no puede pasar de treinta años de conformidad con lo que determina el **art. 784** del Código Civil que dice:

*“El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario. Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera no podrá pasar de treinta años.”* (Código Civil, 2005)

Por lo que mal podría interpretarse que, si el usufructo se constituye sin plazo alguno o por toda la vida del usufructuario será perpetuo, esto no es así pues al morir el usufructuario la propiedad se consolida o se restituye la cosa al nudo propietario, hay que recordar que aun la muerte de una persona se considera en la doctrina un plazo cierto pero indeterminado, porque se conoce que sucederá, pero no se sabe cuándo ocurrirá. De tal característica se desprende que es un derecho sujeto a plazo, es decir que siempre que se constituya un usufructo será por un plazo.

#### **1.2.5.- Es intransmisible.**

**Según el art. 787 del Código Civil:**



*“La nuda propiedad puede transferirse por acto entre vivos, y transmitirse por causa de muerte. El usufructo es intransmisible por testamento o abintestato”.* (Código Civil, 2005)

El derecho del nudo propietario y del usufructuario son derechos autónomos y de naturaleza distinta esto porque no se hallan en estado de indivisión ya que esto solo ocurre entre derechos de igual característica.

Es decir el usufructuario no puede por testamento, o sin él transmitir el derecho a favor de sus herederos y aun cuando así lo dispusiera tal disposición adolecería de objeto ilícito, pues se incorporaría contra una ley expresa.

#### **1.2.6.- Es un derecho sobre cosa ajena.**

Pues el usufructuario posee el usufructo sobre una cosa o bien de la cual no es señor y dueño, hay que recordar que nadie puede limitar su derecho en beneficio propio, de ahí a que el usufructo no pueda ser ejercido sobre cosa propia o por el mismo dueño, pues sería parte de las facultades del derecho real de dominio.



## CAPÍTULO II.

### CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO.

#### 2.1.- Constitución del usufructo: Generalidades.

Nuestro ordenamiento jurídico en el **art. 780 del Código Civil**, expresa lo siguiente:

*“El derecho de usufructo se puede constituir:*

1. *Por la ley, como el del padre de familia sobre ciertos bienes del hijo;*
2. *Por testamento;*
3. *Por donación, venta u otro acto entre vivos; y,*
4. *Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.”* (Código Civil, 2005)

#### 2.2.- El usufructo legal.

El usufructo legal es el que viene establecido por la ley, lo tenemos establecido en el **art. 824** del Código Civil de la siguiente manera:

*“El usufructo legal de los padres sobre ciertos bienes del hijo que está bajo patria potestad, y el de la sociedad conyugal en los bienes de los cónyuges...”* (Código Civil, 2005)

Un claro ejemplo tenemos en el caso del padre de familia sobre ciertos bienes de su hijo. El menor puede adquirir ciertos bienes a título de donación, herencia o legado con la condición expresa del donante o testador que tenga el usufructo de sus bienes del padre.

Según Luis Claro Solar: “Este derecho tiene ciertas características especiales:



El usufructo del padre no goza del derecho de persecución, es decir de perseguir el ejercicio de su derecho cualesquiera que sean las manos en que se encuentre la cosa sobre la cual recae: salido los bienes del patrimonio del hijo, el padre no puede reclamar el usufructo.

Asimismo, este usufructo del padre es personalísimo, y como tal no puede enajenarse, renunciarse, transmitirse, ni embargarse. El padre no es obligado a rendir fianza o caución que generalmente deben dar los usufructuarios para la conservación y restitución de la cosa fructuaria. El usufructo del padre se termina con la emancipación del hijo”. (Claro Solar, 2013).

Para la doctrina existen tres modalidades de usufructo:

**a) El usufructo legal de la sociedad conyugal sobre los bienes del hijo común de los cónyuges.**

Esto es para los bienes del hijo de familia, pueden gozar el usufructo los padres de este hijo de familia, sin embargo, cuando sea un hijo extramatrimonial, es decir el hijo concebido fuera de matrimonio, gozará aquel padre del cual esté bajo la patria potestad el hijo extra matrimonial. Pero no es de todos los bienes sino solo de los que forman parte del peculio adventicio ordinario, y la administración de estos bienes corresponden a uno de los padres, aquel que tenga la administración de la sociedad conyugal.

Según el **Art. 285 del Código Civil establece:**

*“Usufructo legal de los bienes del hijo de familia: Si el hijo es común de ambos cónyuges, la sociedad conyugal goza del usufructo de todos los bienes del hijo de familia (...). Si el hijo ha sido concebido fuera de matrimonio, tendrán dicho usufructo el padre o padres, a cuyo cuidado se halle confiado.*

*No hay lugar a dicho usufructo sobre:*



1. Los bienes adquiridos por el hijo, en el ejercicio de todo empleo, de toda profesión liberal, de toda industria, de todo oficio mecánico;
2. Los bienes adquiridos por el hijo a título de donación, herencia o legado, cuando el donante o testador ha dispuesto expresamente que tenga el usufructo de esos bienes el hijo, y no el padre; y,
3. Las herencias o legados que hayan pasado al hijo por incapacidad o indignidad del padre, o por haber sido éste desheredado”.

*Los bienes comprendidos bajo el numeral 1. Forman el peculio profesional o industrial del hijo; aquellos en que el hijo tiene la propiedad, y el padre el derecho de usufructo, forman el peculio adventicio ordinario; los comprendidos bajo los numerales 2. y 3., el peculio adventicio extraordinario”. (Código Civil, 2005)*

#### **b) El usufructo legal de los padres de familia.**

Se llama usufructo legal del padre o madre de familia, el que concede la ley. Cuando se trata de los bienes del peculio adventicio ordinario del hijo extramatrimonial y de aquí podemos decir que es un usufructo personalísimo, **art 2368 del Código Civil** “...Sin embargo, no será embargable el usufructo legal, sea de la sociedad conyugal o de los padres sobre los bienes de los hijos, ni tampoco los derechos reales de uso o de habitación”; termina con la emancipación del hijo, **Art. 286 Código Civil** “La sociedad conyugal o los padres no gozarán del usufructo legal sino hasta la emancipación del hijo”; los padres no están obligados a rendir fianza por la conservación y restitución del bien, **Art. 287 Código Civil** “Los padres no están obligados en razón del usufructo legal, a la fianza o caución que generalmente deben dar los usufructuarios, para la conservación y restitución de la cosa fructuaria”; y, los padres deben sujetarse a las reglas de la sociedad conyugal para la administración de los bienes, **Art. 289 Código Civil** “Los padres administrarán los bienes del hijo cuyo usufructo les concede la ley, siguiendo las reglas de la administración de los bienes de la sociedad conyugal.



*No tienen esta administración en las cosas donadas, heredadas o legadas bajo la condición de que no las administre el padre o la madre. Ni en las herencias o legados que hayan pasado al hijo por incapacidad o indignidad del padre o de la madre, o por haber sido éstos desheredados”.*  
(Código Civil, 2005)

**c) El usufructo legal de la sociedad conyugal sobre los bienes de los cónyuges.**

Esto se configura por el hecho de que cuando dos personas contraen matrimonio, los bienes de estos, pasan a formar parte de la sociedad conyugal, y para aquello tiene sus propias reglas, y la sociedad conyugal se hace dueña de los frutos que esta produzca.

**Al respecto tenemos el art. 157 Código Civil:** *“El haber de la sociedad conyugal se compone:*

*1. De los salarios y emolumentos de todo género de empleos y oficios, devengados durante el matrimonio*

*2. De todos los frutos, réditos, pensiones, intereses y lucro de cualquiera naturaleza, que provengan, sea de los bienes sociales, sea de los bienes propios de cada uno de los cónyuges, y que se devenguen durante el matrimonio;*

*3. Del dinero que cualquiera de los cónyuges aportare a la sociedad, o durante ella adquiriere; obligándose la sociedad a la restitución de igual suma;*

*4. De las cosas fungibles y especies muebles que cualquiera de los cónyuges aportare al matrimonio, o durante él adquiriere; quedando obligada la sociedad a restituir su valor, según el que tuvieron al tiempo del aporte o de la adquisición.*

*5. De todos los bienes que cualquiera de los cónyuges adquiriera durante el matrimonio, a título oneroso”.* (Civil, 2015)

**Asimismo, el art. 824 del Código Civil expresa:**



*“El usufructo legal de los padres sobre ciertos bienes del hijo que está bajo patria potestad, y el de la sociedad conyugal en los bienes de los cónyuges, están sujetos a las reglas especiales del Título De la Patria Potestad y del Título De la Sociedad Conyugal”. (Código Civil, 2005)*

### **2.3.- El usufructo voluntario.**

Es el acto jurídico consensual, cuando las partes dan el consentimiento este se perfecciona, pero cuando se trata de bienes inmuebles, este debe ser otorgado mediante escritura pública ante cualquier notaría del país e inscribirse en el registro de la propiedad del cantón correspondiente al lugar donde se encuentre ubicado el bien, y para esto se puede configurar con las figuras legales como es la compraventa, donación, capitulaciones matrimoniales o permuta, es decir ya sea onerosamente o a título gratuito.

#### **El Art. 781 de nuestro Código Civil expresa:**

*“El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles, por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito” (Código Civil, 2005)*

Constituido por la voluntad del hombre puede serlo por un acto jurídico entre vivos o por testamento, y puede establecerse a título gratuito o a título oneroso. Se constituye a título gratuito por donación, sea entre vivos (donación irrevocable), sea por causa de muerte (donación revocable), y por testamento, en una asignación a título universal (herencia) o en una donación a título singular (legado).

### **2.4.- Usufructo constituido por acto voluntario.**

#### **2.4.1.- Acto constitutivo.**

“Entre vivos, el contrato constitutivo es generalmente a título gratuito, una donación, raro es que sea a título onerosos (venta, permuta, transacción), pues



el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijada para su terminación.” (SOMARRIVA , 2009)

Al momento de celebrarse el contrato no es posible determinar la equivalencia de prestaciones, ya que la muerte del usufructuario puede inclinar la balanza al uno u al otro lado; es decir si fallece prematuramente, habrá concluido un contrato ventajoso al nudo propietario, pero si aquel llega a una edad avanzada, ocurrirá lo contrario. Pues es evidente que nadie sabe cuándo ni cómo abandonara esta tierra.

Arturo Alessandri manifiesta: “Que en la partición puede constituirse usufructo. De acuerdo con la ley si dos o más persona fueren coasignatarios de un predio, podrá el partidor con el legítimo consentimiento de los interesados separar de la propiedad el usufructo habitación o uso para darlos por cuenta de la asignación.” (SOMARRIVA , 2009) En este caso el usufructo se constituye por sentencia judicial, porque el árbitro es el juez, y la petición en esta ocurrencia un juicio. También se podría decir que aquí el usufructo se constituye por un acto voluntario de los interesados, pues el consentimiento de estos es la nota decisiva, el partidor simplemente comprueba o verifica el acuerdo.

#### **2.4.2.- Carácter consensual o solemne del acto constitutivo.**

El usufructo constituido por acto entre vivos es consensual, se perfecciona por el solo consentimiento de las partes si recae sobre cosas muebles, pero es solemne si recae sobre inmuebles, no vale sino se otorga por instrumento público inscrito.

#### **2.4.3.- Papel de la inscripción conservatoria.**

Para Antonio Vonadovich H la única solemnidad que requiere la constitución del usufructo por acto entre vivos es la escritura pública, la inscripción en el Registro



de la Propiedad, sólo sería el modo de adquirir, la forma de otorgar el derecho real que tiene por causa remota el contrato, la inscripción no sería una solemnidad.” (SOMARRIVA , 2009)

Las solemnidades de la constitución del usufructo son dos: la escritura pública y la inscripción, desempeñando esta última un doble papel, el de solemnidad y el modo de adquirir, por tanto, si falta la inscripción, no solo no se adquiere el derecho real de usufructo, sino que tampoco se constituye, sería inexistente por falta de una solemnidad prescritas por la ley para su generación.

#### **2.4.4.- Vías por las que puede constituirse el usufructo por contrato.**

Para Alexandri Somarriva: “La creación de usufructo por contrato puede hacerse de dos maneras diferentes: por vía de enajenación y por vía de retención. En el primer caso el usufructo es directamente el objeto del contrato, es decir se crea a favor de una persona que antes no tenía el goce de la cosa. En el segundo caso la constitución del usufructo no es sino el resultado indirecto del contrato, el propietario enajena la nuda propiedad de la cosa, reservándose el usufructo. (SOMARRIVA , 2009)

Lo que manifiesta el autor antes mencionado es que el usufructo se puede constituir de dos formas o maneras la cual dependerá de la circunstancias en las que se encuentren las partes que vayan a celebrar dicho contrato, y según el autor ya mencionado y a la cual llamaremos estas son la primera que se da por vía de enajenación, cuando se da la compra venta del usufructo, pues en esta el uno de los sujetos que interviene el contrato solo compra el usufructo y el otro conserva la nuda propiedad, en tanto que el Segundo caso es el en donde el vendedor decide vender la nuda propiedad y conserva para el derecho del usufructo hasta la muerte o hasta que se de ciertas condiciones estipuladas ya en el contrato al momento de la celebración del contrato.



El goce de la cosa, o mejor su ejercicio no se desplaza, queda en poder de la persona que anteriormente lo tenía, solo que en ese momento lo ejerce a título de usufructuario y no a título de propietario.”

## 2.5.- Usufructo constituido por testamento.

Suele ser el instrumento más usado, junto con las donaciones, como es sabido cuando se dispone usufructo por causa de muerte, solamente se produce el efecto constitutivo al abrirse la sucesión, esto es al morir el causante. Mediante testamento, el propietario de una cosa, puede dividir el dominio, dejarlo la nuda propiedad a un heredero y el usufructo a otro. Igualmente puede tratarse no de herederos sino de legatarios. En ambos casos, al disponer de los bienes se ordena esta limitación del dominio distribuyéndolo entre uno que tendrá la nuda propiedad y otro, el uso y disfrute de ella.

Según Alesandri Somarriva: “El modo más frecuente de constituir el usufructo es una cláusula testamentaria. Cualquier testamento solemne o privilegiado, es apto para establecer el usufructo.” (SOMARRIVA , 2009) En este caso no es necesario inscripción alguna, pues se requiere la inscripción del usufructo cuando recae sobre bienes raíces por acto entre vivos.

La constitución de usufructo por testamento, permiten establecer un plazo o condición iniciales, que en general están prohibidas, pero en este caso se permiten siempre que dicho plazo o condición se hay cumplido antes del fallecimiento del testador. Así ordena el artículo **782** de nuestro Código Civil:

*“Se prohíbe constituir usufructo bajo una condición o un plazo cualquiera que suspenda su ejercicio. Si de hecho se constituyere, no tendrá valor alguno. Con todo, si el usufructo se constituye por testamento y la condición se hubiere cumplido antes del fallecimiento del testador, valdrá el usufructo”.* (Código Civil, 2005)

La fuente principal del usufructo es la sucesión testamentaria ya que el testador puede constituir un usufructo vitalicio sobre un bien o un conjunto de bienes, a



favor de determinadas personas, y dejar la nuda propiedad a otras. Ya sea a título singular o a título universal.

Por consiguiente, en un testamento que como ya hemos visto anteriormente es el modo más ordinariamente empleado para constituir un usufructo, o fideicomiso, toda asignación de una cosa hasta día cierto, sea determinado o no, constituye usufructo. Para comprender mejor el tema plantearemos el siguiente ejemplo: si el testador dice en el testamento; dejo, doy, dono mi fundo a Juan hasta el primero de enero del 2020 y llegado ese día pase el fundo a Pablo, Juan es usufructuario hasta el día designado y Pablo es dueño del fundo y por lo tanto nudo propietario desde el momento de la muerte del testador, salvo que este hubiere exigido que Pablo estuviera vivo hasta el primero de enero del 2020, porque en tal caso su existencia ese día es una condición que convierte la disposición en fideicomiso, siendo los herederos del testador los nudo propietarios respecto de Juan y los fiduciarios respecto de Pablo . En cambio, si el testador hubiera dicho: dejo mi fundo a Juan para que lo goce hasta el día de la muerte de Manuel, en que entregara el fundo a los hijos de Manuel; Juan sería simplemente usufructuario y los hijos de Manuel serian fideicomisarios, porque Juan solo tiene derecho al goce del fundo durante el tiempo que viva Manuel, y no podría en ningún caso quedarse con la propiedad del fundo, que falleciendo Manuel, sin dejar hijos, corresponderá a los herederos del testador.

Constituiría así mismo usufructo la disposición en que se asigna una cosa hasta un día incierto, pero determinado; dejo mi casa a Juan para que goce de ella hasta que Manuel cumpla veinticinco años, y llegado Manuel a esa edad, éste será dueño de la casa. Juan es simplemente usufructuario por el número de años que falten a Manuel para cumplir los veinte y cinco y Manuel es fideicomisario de la casa a quien se le ha dejado la casa desde un día incierto, la que llegará a adquirir si llega a cumplir esa edad, pero si Antonio fallece antes de cumplir veinte y cinco años, la propiedad corresponderá a los herederos del testador.



## 2.6.- En el usufructo por donación.

Hay que distinguir si se trata de las que son revocables o de las irrevocables, las primeras que se asemejan a la sucesión por causa de muerte, ya que éstas sólo surten los efectos legales cuando fallece el donante, pudiendo éste revocarlas mientras viva. Las donaciones entre vivos siempre son irrevocables, salvo que sea entre cónyuges. Al ser irrevocables, producen efecto a partir desde que se perfecciona el acto mediante la aceptación.

Según el Dr. Juan Larrea Holguín manifiesta: “Que mediante donación revocable se puede constituir usufructo de dos maneras; la una cuando directamente el donante dispone que otra persona reciba en calidad de donatario el derecho de usufructo y esta lo acepta. La otra forma consiste en la donación revocable de una cosa seguida de la tradición de ella la misma que produce el efecto de que el donatario adquiera los derechos y obligaciones de usufructuario.” (Holguín Juan, 2009)

**El art. 1167** nos expresa acerca de la donación lo siguiente:

*“Por la donación revocable, seguida de la tradición de las cosas donadas, adquiere el donatario los derechos y contrae las obligaciones de usufructuario.*

*Sin embargo, no estará sujeto a rendir la caución de conservación y restitución a que están obligados los usufructuarios a no ser que exija el donante”.* (Código Civil, 2005)

Es decir, si el donante muere se perfecciona la donación y el donatario adquiere la plena propiedad de la cosa, pero mientras vive el constituyente puede revocar la donación y el usufructuario tendrá que devolver el bien al nudo propietario que consolida nuevamente su plena propiedad. Según el **art. 1169** del Código Civil expresa:



*“Efectos de la donación revocable universal: la donación revocable de todos los bienes o de una cuota de ellos, se mirará como institución de heredero, que sólo tendrá efecto desde la muerte del donante.*

*Sin embargo, podrá el donatario de todos los bienes de una cuota de ellos, ejercer los derechos de usufructuario sobre las especies que se le hubieren entregado.” (Código Civil, 2005)*

La tradición de la cosa en el caso de las donaciones revocables o irrevocables se realizará en forma prevista por nuestro Código Civil en el caso de los bienes muebles conforme lo dispone el **art. 700** del Código Civil “Se puede actuar de diversas maneras por las cuales se pone a disposición de una persona el objeto que se quiere entregar, y una de ellas consiste precisamente en que el dueño se constituya usufructuario”. (Código Civil, 2005) Por lo que el Dr. Juan Larrea Holguín dice: “Que cabe una doble actuación al respecto: el propietario puede tener la nuda propiedad y constituir a otro como usufructuario, o el dueño se convierte en usufructuario transfiriendo a otro la nuda propiedad, en este segundo caso la tradición se verifica por el mismo contrato, puesto que el dueño ya está en posesión de la cosa y en adelante será tenedor de ella a nombre del nuevo propietario – nudo propietario”. (Larrea Holguín Juan, 2009)

Si el derecho recae sobre bienes inmuebles la tradición debe realizarse según establece el **artículo 702** del Código Civil, Tradición de derechos constituidos en bienes raíces:

*“Se efectuará la tradición de dominio de bienes raíces por la inscripción del título correspondiente en el registro de la propiedad.*

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso o de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.” (Código Civil, 2005)*

Entonces debe hacerse mediante escritura pública, inscrita en el registro de la propiedad, pues sólo a partir de la inscripción se efectúa la tradición de los bienes inmuebles.



El Dr. Juan Larrea Holguín manifiesta: “Quien ha donado un terreno o una cosa, si se reserva el mismo la nuda propiedad tendrá que inscribir la escritura de constitución de usufructo a favor de otro y este adquiere su derecho el momento de la inscripción. Si por el contrario el dueño se reserva el usufructo debe igualmente inscribirse la escritura y mediante dicha inscripción el nudo propietario entra en posesión de la cosa, mientras que el antiguo dueño se constituye en mero tenedor a título de usufructuario,” (Larrea Holguín Juan, 2009)

Las donaciones entre vivos son siempre irrevocables salvo entre cónyuges entre quienes son siempre revocables.

Puede suceder que el donante o el vendedor se reserven el usufructo de la cosa donada o vendida, pero se comprende que lo mismo puede ocurrir pues no existe inconveniente legal alguno, en el caso de compraventa. Ello significará únicamente que lo donado o vendido es la nuda propiedad y que el donante o el vendedor ha adquirido por el respectivo contrato una propiedad sin frutos mientras dura el usufructo.

En la compraventa de inmuebles se estipula que el adquirente no entrará a gozar del inmueble sino después de cierto tiempo, meses o un año o más, haciéndose por lo demás la inscripción del título en el registro de la propiedad que transfiere el dominio. No habiendo duda alguna por el contexto del contrato de que lo vendido o donado es la propiedad plena del inmueble y que no existe una expresada reserva de usufructo, no bastaría esta prolongación de goce del tradente para que exista una reserva de usufructo; se tratará simplemente de una donación o de una venta con un plazo para la entrega de la cosa donada o vendida cuya tenencia conserva el donante o vendedor con derecho a los frutos de la cosa, sino se ha convenido que la entrega se haga con los frutos que haya producido durante dicho tiempo.



Entonces hecha la tradición del inmueble el vendedor o donante deja de ser poseedor y se convierte en mero tenedor del inmueble en lugar y a nombre del comprador o donatario, de modo que no hace suyo los frutos en calidad de poseedor; pero los hace suyos en virtud de los términos mismos del contrato, aunque su derecho no sea un usufructo.

En la donación lo que importa es una restricción de la liberalidad. Por lo que podemos llegar a la conclusión de que el vendedor o donante que no se han reservado el usufructo de la cosa vendida o donada, sino que únicamente han pactado un plazo para la entrega material de ella hacen suyos los frutos, no en virtud de un derecho de usufructo de corta duración sino como consecuencia del derecho de propiedad que tenían en la cosa y de que sólo se desprenden en esa forma y por efecto del convenio celebrado con el donatario o comprador convenio que la ley presume en la compraventa.

## 2.7.- El usufructo por prescripción.

Al respecto el jurista chileno Luis Claro Solar manifiesta: “Que se puede adquirir el usufructo por prescripción puesto que rige la norma general de la adquisición de los derechos reales por prescripción”. (Claro Solar, 2013)

El Código Civil en su **art. 780** contempla que el usufructo se puede también adquirir por prescripción, el mismo que se refiere al **art. 2398** que reza sobre los bienes que se ganan por prescripción: “*Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados*”. (Código Civil, 2005) En esto podemos entender que el derecho de usufructo al ser un derecho real y al no estar en la lista de excepciones, se los adquiere por esta modalidad.



El **art. 781 del Código Civil** dice lo siguiente:

*“El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles, por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito”.* (Código Civil, 2005)

Siempre se tiene que inscribir el contrato en donde se celebró en la enajenación, o donación del usufructo para que surta los efectos legales.

La mención de la constitución del usufructo por prescripción como dice Arturo Alesandri Rodriguez “No es sino una confirmación de la regla general conforme a la cual se ganan por prescripción los derechos reales que no estén especialmente exceptuados.” (SOMARRIVA , 2009).

En la práctica la prescripción del usufructo se presenta rara vez, pues generalmente la prescripción se referirá a la totalidad de la propiedad, pero tendrá perfecta cabida cuando el usufructo emana de una persona que no tenía el dominio de la cosa fructuaria y constituye por lo mismo sin derecho el usufructo; mientras que el usufructuario que goza de la cosa por el tiempo y en las condiciones que determina la ley lo adquiere por prescripción.

Según Luis Claro Solar manifiesta que “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales”. (Claro Solar, 2013)

El usufructuario no posee la cosa fructuaria porque respecto de ella no puede tener ánimo de dueño, desde que reconoce el dominio ajeno del nudo propietario, posee un derecho de usufructo y es dueño de su derecho de usufructo que le da la facultad de tener la cosa en su poder para ejercitarla y hacer suyos los frutos.

La calidad de usufructuario no es un obstáculo para la prescripción tiene por objeto el mismo derecho de usufructo.



La prescripción adquisitiva es un modo de constituir el derecho de usufructo que resulta a la vez de la ley y del hecho del hombre, pero que entra más bien entre los modos que pertenecen a esta segunda categoría desde que requiere la posesión es decir un hecho voluntario y continuado del hombre para producirse.

Luis Claro Solar manifiesta “Que en el Derecho Romano admitía la adquisición del usufructo por prescripción. En las leyes el emperador decía que sus disposiciones se aplicarían tanto a las cosas corporales como a las incorporales que consistían en meros derechos como el, usufructo y las demás servidumbres. (Claro Solar, 2013)

El doctrinario Antonio Gómez establecía que “El usufructo podía adquirirse por prescripción de diez años entre presentes y veinte entre ausentes con título emanado de quien no era dueño y con buena fe, o por prescripción de treinta años sin título alguno, lo mismo que las cosas corporales muebles (Larrea Holguín Juan, 2009).

El Código Francés mantiene una duda, al decir que él, usufructo es establecido por la ley o por la voluntad del hombre.

Algunos autores fundándose principalmente en este silencio guardado por ese código con respecto a la constitución del usufructo por prescripción que no la consideran comprendida entre los modos legales, ni de la voluntad del hombre, han opinado que la prescripción no es aplicable a la adquisición del usufructo.

Sin embargo, la jurisprudencia fundándose en los principios generales del derecho son opinión contraria y estiman que el usufructo puede ser adquirido por prescripción, modo de constituir el usufructo que cabe según algunos en la expresión de que la ley se sirve por la ley la consagra y se realiza por la voluntad del hombre que la deja cumplirse.



La constitución del usufructo por un poseedor que no era dueño carecería de valor por no ser dueño el constituyente, pero si el usufructuario goza de la cosa de buena fe creyendo que ha recibido el usufructo del verdadero dueño y ejercita el derecho que le confiera su justo título sin oposición del propietario verdadero durante el tiempo que estima la ley será poseedor regular de su derecho de usufructo y lo habrá adquirido por prescripción previa declaración judicial, exactamente como el comprador de la misma cosa habría prescrito la propiedad que entro a poseer de buena fe y con el justo título de la compraventa a pesar de no ser su vendedor verdadero dueño.

Decimos que es raro en la práctica la constitución del usufructo, pues generalmente la prescripción se referirá a la totalidad de la propiedad. A primera vista parece extraño que una persona que se apodera de una cosa ajena se limite a prescribir únicamente el usufructo y no el dominio pleno de la cosa, pero tiene aplicación clara este modo de adquirir en la prescripción ordinaria, cuando existe un título constitutivo del usufructo que viene de manos de quien no era verdadero dueño de la cosa. El que entra a gozar del usufructo en esas condiciones, no lo adquiere por la transferencia o transmisión del que no era dueño, pero puede adquirirlo por la prescripción ordinaria, llenado los requisitos legales según los diversos casos.

### **2.8.- EL usufructo constituido por sentencia judicial.**

Un claro ejemplo lo tenemos en el pago de pensiones alimenticias, es decir que las pensiones no solo puede fijarlas el juez en dinero que el alimentante debe pagar al alimentario, sino que también puede fijarlas en forma de usufructo, uso o habitación sobre bienes del alimentante, este no podrá entonces enajenar esos bienes sin autorización del juez. Si se trata de un inmueble dicha prohibición debe inscribirse en el registro de la propiedad. La inscripción de tal prohibición de enajenar es lo único que se necesita para el goce del usufructo en referencia. Y esto importa prescindir del otorgamiento de una escritura pública, cosa



ajustada a derecho pues no se trata de un contrato de usufructo sino de una forma legal de pensión alimenticia. Se ha fallado que estando embargada una propiedad del alimentante el juez de familia puede fijar como pensión alimenticia un derecho de usufructo uso o habitación sobre ese inmueble, pero debe obtener la autorización del juez que decretó el embargo o el consentimiento del acreedor. Antonio Vodanovic H. expresa: “Que en los casos en que se fija una pensión alimenticia un derecho de usufructo uso o habitación sobre bienes del alimentante el usufructuario está exento de caución de conservación y restitución de la cosa fructuaria y de la obligación de practicar inventario solemne, y el habitador y el usuario, de la obligación de hacer inventario que en los casos ordinarios le impone la ley, pues nunca tienen la de caución, en todos los casos bastará un inventario simple. (SOMARRIVA , 2009)

Incluso se encuentra establecido en la ley en el caso de pensiones alimenticias si se debe dos o más pensiones alimenticias el juez ordena el apremio personal del demandado, sin embargo, también expresa que dimita bienes para el pago, aquí el alimentante tiene la opción de constituir un derecho de usufructo a favor del alimentante como forma de pago de pensiones alimenticias.

En el Derecho Romano el usufructo era algunas veces constituido por el juez en las particiones judiciales cuando la cosa no admitía como división y una de las partes no podía tomarla en su totalidad y pagar el alcance que resultaría en su contra e importaba no vender la cosa ni subsanarla. Entra también en las funciones del juez adjudicar a uno el fundo y a otro el usufructo de la cosa común y que lo mismo tenía lugar en la partición de la herencia.

El usufructo puede quedar constituido por un acto de partición de la herencia o de la comunidad de bienes, hecho por el que realiza la partición, con el legítimo consentimiento de los interesados, como medio de consultar la más completa equidad en la división de las cosas comunes. Por lo que nuestros legisladores no suprimieron en lo absoluto este modo de constitución del usufructo



## 2.9.- El cuasiusufructo.

Ya que nuestro código no contempla limitación en cuanto a las cosas que pueden ser objeto de usufructo, esto quiere decir que se puede llegar a constituir usufructo sobre cosas consumibles, pero esto es objeto para que varios autores como Antonio Vodanovic H. se nieguen a reconocer como usufructo esta modalidad, solo es admitido por la doctrina como un usufructo impropio o cuasiusufructo. A diferencia del usufructo normal, este se constituye solo sobre cosas consumibles o créditos de tal suerte que el usufructuario queda efectivamente obligado a conservar su forma y sustancia para restituirle al dueño.

Es decir, se distingue dentro del usufructo dos especies el usufructo sobre cosas no consumibles, al que llama usufructo perfecto, y el que hace sobre cosas consumibles (granos, dinero) al que llama cuasiusufructo o imperfecto. Por lo que por disposición del constituyente del usufructo o por acuerdo de las partes, puede darse en cuasiusufructo ó sea en propiedad con facultad de consumir o vender cosas no consumibles como por ejemplo ropa, pues en ciertos casos es mejor considerar las cosas como cantidades más que por su individualidad.

El cuasiusufructo si bien parecería contrario a la naturaleza misma del usufructo es posible de ser aceptado, pues no perjudica al propietario, al ser las cosas fungibles. Por ejemplo en la legislación mexicana en el art. 994 del Código Civil no le da un nombre distinto llamándolo cuasiusufructo, lo llama también usufructo A si, dice que: “Si el usufructo se hace sobre cosas que no pueden usarse, sin consumirse, el usufructuario podrá consumirlas, debiendo restituir al término del usufructo, otras cosas pero en igual género, calidad y cantidad. Si no fuera posible restituir las debe abonar su valor, pero el que se hubiere estimado o si no se lo ha hecho por el precio corriente en plaza, al tiempo de terminar el usufructo”. (La Guía, 2009)



## 2.10.- Pluralidad de usufructuarios.

En estos casos se habla cuando se constituye usufructo a favor de dos o más personas, es decir usufructo simultáneo que puede en iguales proporciones o por cuotas determinadas, en el primer caso se da cuando dos o más personas adquieren el usufructo en iguales características, ya sea plazo o modo, y en el segundo caso en lo que se refiere a cuotas quiere decir que una persona puede obtener usufructo por un tiempo determinado, y otra persona también obtener usufructo sobre la misma cosa pero en un tiempo mayor o menor al primero, y en este caso el que tenga por más tiempo, cuando se termine el usufructo del primero, este segundo tiene el derecho real de acrecimiento en su cuota, es decir, la parte que le tocaba al primero, suma para este último, y si hay condición de que al llegar el plazo determinado del último usufructuario, se da por terminado el usufructo, pues ahí se extingue y consolida la propiedad el nudo propietario.

### **Al respecto el art. 786 del Código Civil expresa:**

*“Se puede constituir un usufructo a favor de dos o más personas, que lo tengan simultáneamente por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente; y podrán, en este caso, los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo que de común acuerdo les pareciere”.*  
(Civil, 2015)

También en esta clase de constitución de usufructo, cuando se conjugan varios usufructuarios puede haber sucesivos y alternativos, en el primero de los casos se da cuando entran en la titularidad de este derecho, una persona después de otra, y en el segundo caso cuando se trata del simultáneo es cuando se constituye usufructo en un sentido de una ronda, es decir entra en la titularidad del derecho una persona, posterior a esta entra la siguiente y así hasta llegar a la última, en ese momento regresa a la primera para comenzar de nuevo.



## 2.11.- Duración del usufructo.

El usufructo es vitalicio por excepción, porque su esencia es ser temporal es decir, solo mientras el usufructuario viva o por un tiempo determinado claramente en documento público, pero si en el momento de la constitución del usufructo, no se pone el tiempo por el cual durará el usufructo, esto se considera según la ley, que será vitalicio, ya que con la muerte del usufructuario se termina todo usufructo. Y para el caso de que se constituya usufructo a favor de una persona jurídica, y por su naturaleza esta no tendrá ni vida ni muerte biológica, o en su defecto tendrá una vida muy duradera, aquí la ley contempla que el usufructo no podrá pasar de treinta años.

### **Art. 784 del Código Civil:**

*“El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario. Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años”. (Código Civil, 2005)*

Es decir, el usufructo tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad. El constituyente puede fijar la duración del usufructo por un determinado tiempo o portada la vida del usufructuario, y si omite fijar tiempo alguno, se entiende constituido el derecho por toda la vida del usufructuario, cuando este es una corporación o una fundación cualquiera, el plazo del usufructo no puede pasar de treinta años.

Si el usufructo es por tiempo determinado y el usufructuario fuere antes los herederos de este no le suceden en el goce hasta la expiración del plazo prefijado por el constituyente porque el usufructo es intransmisible por testamento o abintestato. La muerte del usufructuario pone fin al usufructo.

El término del usufructo puede someterse a condición, si bien la iniciación del usufructo no puede subordinarse a una condición, el fin o la extinción del mismo puede serlo. Pero esta condición no suprime la exigencia del plazo, ya que todo usufructo es por esencia temporal, el efecto que pueda producir la condición es



sólo anticipar la extinción del usufructo poniéndole fin ante de la llegada del plazo, en caso alguno puede retardar la extinción más allá de la expiración del término. Si la condición se cumple antes del plazo, el usufructo termina y se consolida con la propiedad, pero si la condición no se cumple antes del plazo o antes de la muerte del usufructuario, según los casos se mira como no escrita, por lo que el usufructo terminará con la expiración del plazo o con la muerte del usufructuario.

## **2.12.- Derechos del usufructuario.**

Aquí coexisten dos derechos reales; el de propiedad en manos del nudo propietario y el derecho de usufructo en manos del usufructuario.

El derecho más relevante que se ejerce en este caso, es el derecho al uso y al goce, es por esto que se llama usus-fructus ya que el usufructuario posee la tenencia de la cosa fructuaria, aunque no su posesión, esto es esencial e indispensable, solo así se puede ejercer este derecho.

Según Somarriva: “El usufructuario tiene el derecho de usar y gozar de la cosa fructuaria, el usufructuario de la cosa fructuaria está sometido en este uso a las servidumbres activas constituidas a favor del predio dado en usufructo, el usufructuario aprovecha de los aumentos naturales que recibe la cosa fructuaria sea por accesión, aluvión”. (SOMARRIVA , 2009)

Pero también tiene el derecho a disfrutar de la cosa o el ius fruendi que es la razón del usufructo, ya que el usufructuario tiene la facultad de usar la cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, porque se hace dueño de los frutos ya sean estos frutos naturales cuando se da la separación de la cosa fructuaria, es decir los que se cosechen al momento de que se ejerce este derecho, más los que quedan pendientes serán cosechados por el dueño del bien; y también de los frutos civiles que se va apoderando el usufructuario día a día según como se



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

devengan aunque sea que se perciban luego de la terminación de usufructo o los que se percibieron durante el usufructo pero que se lograron con anterioridad.

Otra facultad sería en este caso el de gestión ya que se puede administrar de la manera que vea más conveniente el titular de este derecho para obtener el máximo provecho según sea el caso, como también tiene derecho a disponer del usufructo, esto es que puede ceder ya sea a título oneroso o gratuito, puede hipotecar, etc.

Igualmente, el usufructuario tiene derecho a los frutos naturales y civiles. Los frutos naturales que se encuentran pendientes al momento de la declaración del usufructo pertenecen al usufructuario, así como los pendientes al momento de la restitución corresponden al nudo propietario.

Los frutos civiles se perciben día a día, Pablo deja a José una casa, pero resulta que la casa estaba arrendada por cinco años si al momento de la declaración del usufructo iban corridos un año y se habían pagado al propietario los cinco años de renta del arrendamiento, entonces le toca al nudo propietario entregar al usufructuario el año de renta que caen en el plazo en que Pablo será usufructuario.

También puede darse en usufructo una cosa incorporal, un crédito, aquí hay que tener presente que el usufructuario de crédito tiene derecho a percibir los intereses, ya que estos constituyen una especie de fruto civil. Una vez expirado el crédito el usufructuario podría cobrarlo, reteniendo el capital hasta el término del usufructo.

Respecto al usufructo sobre acciones de una sociedad la superintendencia de compañías ha manifestado que los dividendos que reporte una sociedad pertenecen en todo caso al accionista usufructuario.

El **art. 180** de la ley de compañías dice al respecto:



*“En el caso de usufructo de acciones la calidad de accionista reside en el nudo propietario; pero el usufructuario tendrá derecho a participar en las ganancias sociales obtenidas durante el periodo de usufructo y que se repartan dentro del mismo. El ejercicio de los demás derechos de accionista corresponde, salvo disposición contraria del contrato social, al nudo propietario”. (Ley De Compañías, 2016)*

Lo que nos da a entender el antes citado artículo es que cuando existe la constitución de un usufructo sobre las acciones de la compañía la calidad de accionista recae y la posee la persona sobre la cual recae la nuda propiedad, en tanto a lo que tiene derecho el usufructuario es a las ganancias que devengaren dichas acciones.

Cuando el usufructo recayere sobre acciones no liberadas, (**Acciones liberadas**. Son **acciones** emitidas por una sociedad y que son **liberadas de pago**, representan una capitalización de utilidades retenidas) el usufructuario que desee conservar su derecho deberá efectuar el pago de los dividendos pasivos, sin perjuicio de repetir contra el nudo propietario al término del usufructo. Si el usufructuario no cumpliere esa obligación, la compañía deberá admitir el pago hecho por el nudo propietario.

Asimismo el Código Internacional Privado de Sánchez de Bustamante en el art. 129 nos dice que son de orden público internacional las regla que definen el usufructo y las formas de constitución, las que fijan las causas legales por las que se extingue y la que lo limita a cierto número de años para los pueblos, corporaciones o sociedades. (Sanchez De Bustamante, 2005)

### **2.13.- Derechos del nudo propietario.**

Los derechos del nudo propietario han aparecido conforme se dan los derechos del usufructuario ya que donde termina el derecho del uno, comienza el derecho



del otro, son derechos que coexisten mutuamente y algunos de estos derechos son:

- **Derecho a disponer de la nuda propiedad, por acto entre vivos o por causa de muerte.**

Es decir el propietario puede seguir disponiendo de su propiedad a pesar de haber conferido un derecho de usufructo por ejemplo por un acto entre vivos sería que yo puedo vender mi propiedad pero la persona que compra tendría que comprar sabiendo que en ese inmueble existe un derecho de usufructo, o simplemente por causa de muerte en caso de que el usufructuario muera.

- **Derecho a los frutos pendientes al momento de la restitución.**

Aquí sería por ejemplo si constituyo un derecho de usufructo para unos dos años y al momento de constituir el usufructo existen frutos que estén por cosecharlos, y el usufructuario goza de esos frutos al momento de la restitución debería el usufructuario devolver esos frutos al nudo propietario.

- **Derecho al pago de indemnizaciones.**

Esto cuando uno de los dueños ya sea el nudo propietario o el que posee el derecho al usufructo hacen actos en perjuicio del otro.

- **Derecho a cobrar los intereses por inversiones en obras o refacciones mayores.**

Por ejemplo, si el nudo propietario remodela la vivienda y a consecuencia de eso el usufructuario obtiene ganancia, en este caso el nudo propietario tiene derecho a cobrar intereses.



- **Derecho a demandar la terminación del usufructo.**

En caso de incumplimiento por parte del usufructuario el nudo propietario podría demandar su respectiva terminación.

#### **2.14.- Derechos de terceros.**

Cuando se trata de los derechos de terceros y quienes no pueden quedar desprotegidos ante esta situación la ley sabiamente establece de que si hay, terceros acreedores tanto del nudo propietario como del acreedor estos podrán embargar sin que esto afecte a los derecho que le corresponden por tanto pueden pedir el embargo del usufructo, pero no al embargo de la cosa, sino solo del derecho del usufructo, lo que sí se puede pedir es el embargo de la nuda propiedad por obligaciones que tenga pendiente el nudo propietario, aquí se llega al remate de lo embargado y se le pagará al acreedor correspondiente y solo se afectará al derecho embargado, ya sea el usufructo o la nuda propiedad.

#### **2.15.- Diferencias entre el usufructuario y el fideicomiso.**

##### **2.15.1.- Diferencias en cuanto a la naturaleza de ambas instituciones.**

En el usufructo coexisten dos derechos reales, el del nudo propietario y el del usufructuario; mientras que en el fideicomiso hay un solo derecho, el del dominio que está en manos del fiduciario puede después pasar al fideicomisario.

El fideicomiso es una institución fundamentalmente condicional; jamás puede faltar la condicen, aun cuando ella solo sea la existencia del fideicomisario al momento de la restitución, el usufructo es una institución sometida siempre a plazo que si nada se dice es por toda la vida del usufructuario. (SOMARRIVA , 2009)



Consecuencia de lo anterior es que en el fideicomiso la restitución del fiduciario al fideicomisario puede tener lugar o no, es algo incierto que depende del cumplimiento de la condición; en el usufructo es fatal la restitución del usufructuario al nudo propietario; porque el plazo siempre llega; es algo futuro, pero cierto inevitable.

### **2.15.2.- Diferencias en cuanto a su constitución.**

El fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio fiduciario autónomo, cuya titularidad se concede a la institución fiduciaria, para la realización de un fin determinado; pero al expresarse que es un patrimonio fiduciario autónomo, con ello se señala particularmente que es diverso de los patrimonios propios de las partes que intervienen en el fideicomiso, o sea, es distinto a los patrimonios del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario. Es un patrimonio autónomo, afectado a un cierto fin, bajo la titularidad y ejecución del fiduciario, quien se halla provisto de todos los derechos y acciones conducentes al cumplimiento del fideicomiso, naturalmente de acuerdo con sus reglas constitutivas y normativas. Los bienes entregados en fideicomiso, salen, por tanto, del patrimonio del fideicomitente, para quedar como patrimonio autónomo o separado de afectación, bajo la titularidad del fiduciario, en la medida necesaria para la cumplimentación de los fines de la susodicha afectación; fines de acuerdo con los cuales (y de conformidad con lo pactado), podrá presentarse dicho titular a juicio como actor, o demandado, así como vender, alquilar, ceder, etcétera.

El fideicomiso sólo puede recaer sobre la universalidad de una herencia o sobre una cuota de ella o sobre una especie o cuerpo cierto pero no puede recaer sobre cosas consumibles o sobre cosas genéricas. El usufructo puede recaer sobre estas cosas, y cuando tiene por objeto cosas consumibles toma el nombre de cuasiusufructo.

En cuanto a las formalidades de la constitución del usufructo constituido ´por acto entre vivos sobre muebles es un acto consensual que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes. En cambio el fideicomiso constituido por acto entre



vivos que comprende sólo bienes muebles siempre requiere instrumento público, es decir escritura pública, razón por la cual diríamos que es un acto solemne.

El fideicomiso no puede constituirse por ley, es decir no hay propiedad fiduciaria legal, pero hay usufructos legales.

### **2.15.3.- Diferencias en cuanto a sus efectos.**

El usufructo debe hacerse inventario y otorgarse caución, el propietario fiduciario debe hacer inventario, pero no está obligado a rendir caución, salvo que por sentencia judicial se lo obligue.

El usufructo es embargable por los acreedores, y el fideicomiso es inembargable.

La propiedad fiduciaria es transmisible, pasa a los herederos el derecho de usufructo es intrasmisible.

También hay diferencia en cuanto a las expensas extraordinarias mayores. En el caso del fideicomiso está obligado a hacerlas el propietario fiduciario, pero si esta consiste en obras materiales, el fideicomisario solo está obligado a pagarle el fideicomisario lo que hubiere invertido el propietario fideicomisario. En cambio en el usufructo esta obras mayores o refacciones mayores está obligado a pagarlas el nudo propietario pero el usufructuario deberá satisfacerle mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas.

### **2.15.4.- Diferencias en cuanto a su terminación.**

En la propiedad fiduciaria no termina el derecho del fiduciario por su muerte, sino que pasa a sus herederos, en el usufructo se extingue por el fallecimiento del usufructuario, ya que el usufructo es intransmisible.



## CAPÍTULO III.

### DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO.

#### 3.1.- Derechos del usufructuario.

##### 3.1.1.- Derechos del usufructuario de bienes corporales inmuebles.

El **artículo 795** del Código Civil expresa lo siguiente: “El usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo.

Recíprocamente los frutos que aun estén pendientes a la terminación del usufructo pertenecerán al propietario”. (Código Civil, 2005)

Entonces la ley nos dice que los frutos naturales pertenecen al usufructuario de una cosa inmueble, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo, a pesar de decir que recíprocamente pertenecen al propietario los frutos naturales que aun estén pendientes a la terminación del usufructo, ya que los frutos naturales que pertenecen al usufructuario son los percibidos, no son los frutos, sino el derecho de percibir los frutos, lo que pertenece al usufructuario y a condición de que la recolección se efectúe mientras dure el usufructo. Los frutos que se hallen pendientes por medio de las raíces que se adhieren al suelo o por las ramas que los sostienen forman parte integrante del predio, por lo que no pueden pertenecer al usufructuario por la simple declaración del usufructo, como tampoco a sus herederos en caso de fallecimiento del usufructuario.

Igualmente el usufructuario tiene derecho a los frutos naturales y civiles. Los frutos naturales que se encuentran pendientes al momento de la declaración del usufructo pertenecen al usufructuario así como los pendientes al momento de la restitución corresponden al nudo propietario.



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

Es decir el usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos naturales sin excepción, por consiguiente el usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos que puede obtener de la cosa, como el propietario mismo, con tal que la administre como buen padre de familia, y conservando su forma y substancia. Por lo tanto, al tener el usufructuario derecho de percibir los frutos naturales del inmueble fructuario desde la delación del usufructo, también tiene derecho de percibir los frutos que se encuentran pendientes al entrar a usufructuarlo, aunque él no haya tenido parte en la producción.

Luis Claro Solar manifiesta: “Que el usufructuario hace suyo los frutos naturales por medio de la percepción de ellos, es decir por medio de la separación del suelo dentro del tiempo de duración del usufructo. Mientras adhieren el inmueble por las ramas de que penden o por las raíces forman un solo cuerpo con el inmueble, son inmuebles y pertenecen al propietario del inmueble a que acceden; desde el momento que son cortados los granos o separados los frutos son muebles y pasan a ser propiedad del usufructuario.

Al respecto las leyes romanas estableciendo una marcada diferencia entre el poseedor de buena fe y el usufructuario exigían que la percepción de los frutos fuera hecha por el mismo usufructuario o por otra persona en nombre de él, para que pudiera adquirir la propiedad de los frutos, mientras que el poseedor los adquiriría por el sólo hecho de la separación del suelo. Esta diferencia era llevada al extremo de estimar que los frutos caídos del árbol naturalmente, no pertenecían al usufructuario sino cuando efectivamente los cogía. (Claro Solar, 2013)

Pothier expresa como regla general: “Que todos los frutos de una heredad sujeta a un derecho de usufructo que son percibidos y separados de la tierra en que se hallan pendientes, durante el tiempo que dura el usufructuario le pertenece cualquiera la manera como hayan sido percibidos”. (Holguín Juan, 2009)



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

El derecho de usufructo al ser un desmembramiento del dominio que hace pasar al usufructuario el goce que de otro modo correspondía al propietario, y que por lo tanto debe tener sobre los frutos desde que se separan del suelo, el mismo derecho que habría tenido el propietario si el usufructo no existiera.

Nuestro Código Civil ha seguido la doctrina de Pothier al expresar que los frutos que aun estén pendientes a la terminación del usufructo pertenecerán al propietario.

En cuanto a los frutos civiles pertenecen al usufructuario día por día. Nuestra ley no dice que el usufructuario tenga derecho de percibir los frutos civiles como dice respecto de los frutos naturales, ya que los frutos civiles corresponden al uso o goce que otra persona tiene en las cosas fructuarias y a medida que este uso o goce se va produciendo día a día los frutos van devengándose día por día. Esta devengación al fin de cada día completo es para la adquisición de los frutos civiles según expresa Somarriva: “Lo que la separación del suelo es para los frutos naturales” (SOMARRIVA , 2009).

En realidad, el usufructuario no adquiere los frutos civiles cada día porque no le son pagados, ni pueden exigirlos sino al vencimiento de los plazos fijados en el respectivo acto jurídico de que emanan, pero el usufructuario adquiere cada día el derecho de reclamar la parte del crédito que constituye el fruto civil.

Hemos visto que tratándose de frutos naturales el usufructuario no adquiere día a día derecho a los que se percibirán al tiempo de su madurez y que sólo adquiere derecho sobre ellos cuando han sido separados del suelo, mientras que tratándose de frutos civiles cuya percepción solo se efectúa desde que se cobran adquieren derecho a ellos proporcionalmente a su goce, se hace acreedor de ellos a medida que se van devengando.



El propietario no tiene derecho a los frutos civiles que se devengan durante el usufructo y que es el usufructuario quien tiene derecho a ellos y a él le pertenece el crédito correspondiente.

Entre los frutos civiles se comprenden los precios rentas o pensiones de arrendamiento de toda clase de cosas y entran en tanto en ellas los alquileres de las casas bodegas o almacenes como las rentas de los predios rústicos.

También puede darse en usufructo una cosa incorporal, un crédito, aquí hay que tener presente que el usufructuario de crédito tiene derecho a percibir los intereses, ya que estos constituyen una especie de fruto civil. Una vez expirado el crédito el usufructuario podría cobrarlo, reteniendo el capital hasta el término del usufructo.

Al respecto el Dr. Juan Larrea Holguín expresa: “Que el usufructuario es titular del derecho real de usufructo, que le autoriza gozar de la cosa, usándola y percibiendo sus frutos, de modo que si otro le privara de estas facultades podría defender su derecho, también con acciones posesorias. Incluso frente al propietario, el usufructuario puede ejercer tales acciones”. (Larrea Holguín Juan, 2009)

### **3.1.2.- Derecho del usufructo de bienes corporales muebles.**

Es necesario remitirnos al Art. 801 del Código Civil:

*“El usufructuario de cosa mueble tiene el derecho de servirse de ella según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo no está obligado a restituirla sino en el estado en que se halle respondiendo solamente de las pérdidas o deterioros que provengan de su dolo o culpa”.* (Código Civil, 2005)



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

Entre las cosas que pueden hacerse uso sin deteriorarse, ni consumirse sino después de muy largo tiempo y cuyo usufructo se reduce al uso que de ellas puede hacerse según su naturaleza y destino como un cuadro de pintura, una estatua, el usufructuario puede usarlas según su naturaleza y deberá conservarlas y restituir las como las recibió. Sin embargo hay otras cosas que se deterioran poco a poco por el uso como la ropa de vestir, razón por la cual es muy difícil que se mantenga en su integridad la forma y substancia de la cosa, y si el usufructuario está obligado a restituirlo conforme recibió el usufructo sería imposible que se cumpla.

Mientras tanto la ley reconoce un verdadero usufructo en esta clase de cosas, el usufructuario no se hace dueño sino que puede servirse de ellos según su naturaleza y destino como un buen padre de familia, y cumple su obligación de restituir las entregándole en el estado en que se hallen al terminar el usufructo. La ley modifica en este caso la obligación del usufructuario de conservar la forma y substancia en atención a que el uso de estas cosas según su naturaleza y destino tiene como resultado la pérdida probable en todo caso el deterioro más o menos rápido de la cosa a pesar del cuidado con que haya procedido el usufructuario al servirse.

“Proudhon propone una división de las cosas muebles en dos clases: una que comprendería todos los muebles que no tienen otro principio de destrucción natural que el que resulta de la vejez o que se prestan a un servicio muy prolongado como tapicerías, sillas, libros etc., y otra clasificación sería la de los muebles que se destruyen poco a poco en más o menos tiempo, pero con cierta rapidez por el simple uso y que tienen por lo mismo una existencia fugitiva y pasajera en poder de su dueño como la ropa de vestir, herramientas de un carpintero etc.” (Claro Solar, 2013)

Por lo tanto, el código se aplicaría a esta primera clase de cosas, en ellas el derecho de goce que corresponde al usufructuario está lejos de ser



preponderante sobre los derechos del propietario, es evidente que para éste a cuyo poder deben volver después de la terminación del usufructo pueden tener un valor de afección y por lo mismo estar el interesado en que sean conservadas y restituidas en especie, aun deterioradas por el uso.

Mientras con respecto a la segunda clase de cosas los derechos del usufructuario son de una naturaleza mixta pues al servirse de ellas tienen la facultad de alterar su substancia misma desde que se destruyen con el uso y pudiendo así llegar a reducirse a su valor insignificante o nulo, y como basta que se restituya las cosas en el estado en que se hallen a la terminación del usufructo no puede ser obligado a conservarlas de lo que se deduce que su derecho es preponderante al del nudo propietario y podría llegar hasta disponer de ellas con cargo sólo de restituir su estimación, con lo que lejos de perjudicar al nudo propietario, haría su condición mejor asegurándole derechos a una suma fija, en lugar de restituirle al fin del usufructo algunos restos sin valor provenientes de los muebles usados.

### **3.1.3.- Derechos del usufructo de bienes fungibles.**

Lo tenemos establecido en el **art. 803** de nuestro Código Civil: “Si el usufructo se constituye sobre cosas fungibles, el usufructuario se hace dueño de ellas y el propietario se hace meramente acreedor a la entrega de otras especies de igual cantidad calidad, del valor que estas tengan al tiempo de terminarse el usufructo”. (Código Civil, 2005)

En realidad, este derecho no tiene usufructo sino el nombre, esencialmente el usufructo es un desmembramiento de la propiedad, el usufructuario tiene el derecho de gozar que correspondía al propietario, esta conserva momentáneamente la propiedad de los frutos. Mientras tanto en el cuasiusufructo, el cuasiusufructuario adquiere la propiedad de la cosa cuyo goce se le ha otorgado, nada de la propiedad queda al propietario. Al extinguirse el



usufructo el verdadero usufructuario debe volver las mismas cosas que ha recibido, de las cuales no puede disponer porque solo se le ha dado el goce de ellas, es por lo tanto deudor de cuerpo cierto obligando a conservar su forma y substancia y su obligación se extingue y queda libre de ella por la pérdida fortuita de la cosa. Mientras que el usufructuario de cosas fungibles es propietario de ellas, es deudor de género, no de cuerpo cierto y la cosa que recibe si perece, perece para él y deberá volver al fin del usufructo otras especies de igual cantidad y calidad o el valor que estas tengan al tiempo de terminarse el usufructo.

En el usufructo verdadero el nudo propietario es dueño de la cosa fructuaria tiene un derecho real en ella y puede reivindicarla expirado el usufructo, en el usufructo de cosa fungibles, el propietario no conserva derecho real alguno en la cosa fructuaria, pasa a ser mero acreedor personal del usufructuario para que este le entregue otras especies del mismo género y calidad.

Estas diferencias tan fundamentales entre el derecho de goce utendi fruendi, del verdadero usufructuario, y el derecho de disposición como verdadero propietario de la cosa, abutendi que tiene el usufructuario de cosas fungibles y que modifican su obligación de restitución al extinguirse el usufructo, modifican también la caución a que es obligado para poder tener la cosa fructuaria. La caución del usufructuario de cosas fungibles cambia de objeto no es la caución de conservación de la cosa y de restitución de ella porque el goce le hace desaparecer sino de restituir otras tantas cosas del mismo género y calidad o el valor que tuviera al tiempo de la restitución.

### **3.1.4.-Derecho del usufructuario de ganados y rebaños.**

El Dr. Juan Larrea Holguín nos expresa: “Que el usufructuario de cosa mueble tiene derecho de servirse de ella según su naturaleza y destino, y al fin del



usufructo no está obligado a restituirla sino en el estado en que se halle, respondiendo solamente de las pérdidas o deterioros que provenga de su dolo o culpa. Solo se excluye, pues la responsabilidad por la culpa levísima y por los daños que provenga de fuerza mayor o caso fortuito. (Holguín Juan, 2009)

Una consideración especial tenemos establecido en los siguientes artículos de nuestro Código Civil:

**Artículo 802:**

*“Usufructo de ganados:*

*El usufructuario de ganados o rebaños está obligado reponer los animales que mueren o se pierden, pero sólo con el incremento natural de los mismos ganados o rebaños; salvo que la muerte o pérdida fueren imputables ha hecho o culpa suyos, pues en este caso, deberá indemnizar al propietario.*

*Si el ganado o rebaño perece en todo o en gran parte, por efecto de una epidemia u otro caso fortuito, el usufructuario no estará obligado a reponer los animales perdidos, y cumplirá con entregar los despojos que hayan podido salvarse”. (Código Civil, 2005)*

**3.1.5.- Derecho sobre minas y canteras.**

**Art. 798 Código Civil**

*“Si la cosa dada en usufructo comprende minas y canteras en actual laboreo, podrá el usufructuario aprovecharse de ellas; y no será responsable de la disminución de productos que en consecuencia sobrevenga, con tal que haya observado las disposiciones de la ordenanza respectiva”. (Código Civil, 2005)*

En el caso de las minas podemos aprovechar por ejemplo el oro y caso que se produzca una disminución, el usufructuario está exento de responsabilidad, siempre y cuando observe las leyes correspondientes.



Otro de los derechos en este caso es el de gestión ya que se puede administrar de la manera que vea más conveniente el titular de este derecho para obtener el máximo provecho según sea el caso, como también tiene derecho a disponer del usufructo, esto es que puede ceder ya sea a título oneroso o gratuito, puede hipotecar, etc.

### **3.2.- Derechos de terceros.**

Cuando se trata de los derechos de terceros acreedores, que son quienes pueden pedir el embargo del usufructo, pero no al embargo de la cosa, sino solo del derecho del usufructo, lo que sí se puede pedir es el embargo de la nuda propiedad por obligaciones que tenga pendiente el nudo propietario, aquí se llega al remate de lo embargado y se le pagará al acreedor correspondiente y sólo se afectará al derecho embargado, ya sea el usufructo o la nuda propiedad.

### **3.3.- Obligación del usufructuario.**

Las obligaciones del usufructuario se derivan al ser tenedor de la cosa ajena, la misma que está obligado a entregar cuando termine su derecho, restituyendo la cosa tal y como se le fue entregado. Es titular de un derecho real que puede hacer valer frente a cualquier persona, pero este derecho real existe junto con el derecho del nudo propietario y por esto el usufructuario debe cumplir con sus obligaciones antes de entrar en uso y goce de la cosa, teniendo entre varias obligaciones la de formar un inventario y prestar caución, además se tendrá que ver el tiempo en que ejercerá su derecho y se concretarán a la conservación de la cosa en el estado que se le entregó, y por último cuando termine el usufructo, se debe restituir el bien sobre el que recaía el usufructo y cumplir con obligaciones si es que hay lugar.



### **3.3.1.- La obligación de confeccionar un inventario solemne.**

Según Juan Larrea Holguín “Es un alistamiento detallado de los bienes que recibe de usufructo, en este caso, tiene que ser con aprobación del juez. Es realizado por un perito nombrado por el juez y a petición de parte interesada”. (Holguín Juan, 2009)

Estas obligaciones que son dos han sido establecidas por el legislador en consideración a los derechos del nudo propietario el que debe ponerse a cubierto de la mala fe del usufructuario, para precaver y evitar que el usufructuario niegue que ha recibido los bienes, el legislador, lo obliga hacer un inventario solemne también conviene al nudo propietario ponerse a salvo de una insolvencia del usufructuario, y este el legislador obliga a este a rendir caución.

Los usufructuarios legales no tienen obligación de hacer inventario, el usufructo legal del padre o madre de familia sobre ciertos bienes del hijo, y del marido como administrador de la sociedad conyugal en los bienes de la mujer están sujetos a las reglas especiales del Título de la Patria Potestad, y del Título de la Sociedad Conyugal. Exoneración de la obligación de hacer inventario fuera de los usufructuarios legales, todos los demás tiene la obligación de hacer inventario previo a la tenencia de los bienes constituidos en usufructo se ha cuestionado si el constituyente puede dispensar al usufructuario de esta obligación.

### **3.3.2.- La obligación de rendir una caución de conservación y restitución.**

Sinónimo de garantía, y son mecanismos que determina la ley para asegurar el cumplimiento de una obligación, la efectividad de un contrato que establece obligaciones se encuentra en las garantías existentes para lograr su cumplimiento. Las cauciones son de 2 clases:



- **Garantías Reales-**. Las garantías reales son la prenda (sobre bienes muebles), hipoteca (sobre bienes inmuebles) y sobre naves (que representan territorio ecuatoriano).
- **Garantías Personales.-. Es Subsidiaria** cuando el garante va a responder cuando se han agotado todas las posibilidades de que el deudor cumpla con la obligación y esto es mediante la declaratoria de insolvencia. **Es Solidaria** cuando el garante está en el mismo grado obligacional que el propio deudor, tiene la misma responsabilidad frente al acreedor.
- En cuanto a la clase de garantía y el monto de la garantía se deben determinar en la constitución del usufructo, sino se la hará mediante un acuerdo entre el usufructuario y el nudo propietario, de lo contrario interviene un juez. En los dos primeros casos si no se llega a un acuerdo se le exonera de la obligación al usufructuario.

Garantías que pueden darse al momento de la constitución de un usufructo.

### 3.3.3.- Omisión del inventario y de la caución.

El inventario y la caución que son precisamente para precautelar los bienes en los cuales recae el usufructo y asegura un ejercicio que preserve los derechos del nudo propietario. No constituye requisitos o presupuestos para el nacimiento de los derechos del usufructuario, sino únicamente para tomar la administración de la cosa fructuaria. **Art. 790 del Código Civil:**

*“Mientras el usufructuario no rinda la caución a que está obligado, y se termine el inventario, tendrá el propietario la administración, con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario”.* (Código Civil, 2005)

### Art. 791 Código civil:



*“Si el usufructuario no rinde la caución a que está obligado, dentro de un plazo equitativo, señalado por el juez a instancia del propietario, se dará la administración a éste, con cargo de pagar al usufructuario el valor líquido de los frutos, deducida la suma que el juez prefijare por el trabajo y cuidados de la administración.*

*Podrá, en el mismo caso, tomar en arriendo la cosa en que está constituido el usufructo, o tomar prestados a interés los dineros objeto del usufructo, de acuerdo con el usufructuario.*

*Podrá también, de acuerdo con el usufructuario, arrendar la cosa y dar los dineros a interés.*

*Podrá también, de acuerdo con el usufructuario, comprar o vender las cosas fungibles, y tomar o dar prestados a interés los dineros que de ello provengan.*

*Los muebles comprendidos en el usufructo, que fueren necesarios para el uso personal del usufructuario y de su familia, le serán entregados bajo juramento de restituir las especies o sus respectivos valores, tomándose en cuenta el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.*

*El usufructuario podrá, en todo tiempo, reclamar la administración, prestando la caución a que está obligado”. (Código Civil, 2005)*

#### **3.3.4.- La obligación de recibir la cosa en el estado en el que se encuentra.**

La obligación de recibir origina pues, también el derecho de recibir la cosa. Y el nudo propietario no puede arbitrariamente demorar la entrega de la cosa. Él es el propietario, pero la limitación de su dominio hace que el usufructuario pueda



exigir la tenencia de la cosa. Si el nudo propietario demora esa entrega, responde ante el usufructuario de todo menoscabo o deterioro, porque habrá incurrido en mora. Aquí se ve que la responsabilidad es ilimitada ya que puede responder hasta por caso fortuito, ya que debió entregar la cosa antes y no lo hizo. Al respecto el **Art. 788 del Código Civil** expresa:

*“El usufructuario está obligado a recibir la cosa en que está constituido el usufructo en el estado en que al tiempo de la delación se encuentre, y tendrá derecho para ser indemnizado de todo menoscabo o deterioro que la cosa haya sufrido desde entonces en poder y por culpa del propietario”.*  
(Código Civil, 2005)

Esta obligación no se refiere solamente al estado material de la cosa. Comprende, asimismo, el estado jurídico en que ella se encuentra y por lo mismo el usufructuario está en la necesidad de respetar los arriendos de la cosa contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento, con la potestad, claro está de continuar percibiendo el canon arrendaticio desde que principie el usufructo. **Art. 806 Código civil:** *“El usufructuario está obligado a respetar los arriendos de la cosa, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos, o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento”.* (Código Civil, 2005)

*Pero sucede en la percepción de la renta o pensión desde que principie el usufructo.*

### **3.3.5.- La obligación de conservar la forma y la sustancia de la cosa.**

La conservación de la cosa supone no alterar sustancialmente su forma y su destino, pero si se permite y aún puede ser recomendable realizar los cambio o innovaciones que la técnica o la práctica aconsejen para continuar mejorando el uso o cultivos ordinarios. El sentido de conservación sin alteraciones



fundamentales, quiere decir ya como vimos en el tema anterior, se debe respetar los arriendos ya constituidos. Y como ya vimos el **Art. 778 del Código Civil** dice:

*“El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”.* (Código Civil, 2005)

### 3.3.6.- Obligación de las cargas fructuarias.

Son cargas fructuarias o cargas de los frutos las que naturalmente le corresponden al usufructuario porque constituyen gastos indispensables para que la cosa produzca frutos, esto es las expensas ordinarias de conservación y cultivo del que habla el **Art. 809 del Código Civil**:

*“Corresponden al usufructuario todas las expensas ordinarias de conservación y cultivo.* (Código Civil, 2005)

Se dice que esto es similar a cuando la doctrina llama al buen mantenimiento que hace un buen padre de familia. Si el usufructuario no cuida las expensas de las que se habla, puede afectarse severamente la integridad y aptitud fructuaria de la cosa”.

Otro tema que tiene que ver con las cargas fructuarias es las cargas anuales o periódicas, que es el pago de impuestos periódicos fiscales y municipales que la gravan durante el usufructo, en cualquier tiempo en que se hayan establecido, estas cargas gravan directamente a la cosa fructuaria y deben pagarse a largo tiempo como son los impuestos que se pagan cada año. Por eso se considera que no tienen que ver directamente con la aptitud fructuaria. A esto el **Art. 810 del Código Civil** se refiere sobre las cargas fructuarias:



*“Serán de cargo del usufructuario los cánones, pensiones, y en general las cargas periódicas con que de antemano haya sido gravada la cosa y que durante el usufructo se devenguen. No es lícito al nudo propietario imponer cargas nuevas sobre ella, en perjuicio del usufructo.*

*Corresponde asimismo al usufructuario el pago de los impuestos periódicos fiscales y municipales que la graven durante el usufructo, en cualquier tiempo que se hayan establecido.*

*Si por no hacer el usufructuario estos pagos los hiciere el propietario, o se enajenare o embargare la cosa dada en usufructo, deberá el primero indemnizar de todo perjuicio al segundo”. (Código Civil, 2005)*

**Art. 788 Código Civil** dice acerca de la **obligaciones y derechos del usufructuario**: *“El usufructuario está obligado a recibir la cosa en que está constituido el usufructo en el estado en que al tiempo de la delación se encuentre, y tendrá derecho para ser indemnizado de todo menoscabo o deterioro que la cosa haya sufrido desde entonces en poder y por culpa del propietario”. (Código Civil, 2005)*

### **3.4.- Obligaciones del nudo propietario**

Una de las obligaciones principales según Somarriva es la obligación de pagar las obras o refacciones mayores como aquellas que tienen que ver con la conservación y permanente utilidad de la cosa fructuaria pero las que se hace por una vez o a largos intervalos de tiempo por ejemplo los impuestos municipales, esto es obligación del propietario de la cosa. Para que esto se dé con efectividad, el nudo propietario debe tener conocimiento de todas las obras que se ha hecho por parte del usufructuario, aunque en principio, el nudo propietario es el que tiene que pagar todas esas actividades de conservación de la cosa, pero si el nudo propietario no quiere, ahí puede intervenir el usufructuario pagando o realizando obras y esto luego se le será restituido, pero sin intereses.



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

Cuando existe el derecho real de usufructo se presentan dos situaciones jurídicas una la de la persona que posee la facultad de gozar de la cosa y por otro lado el propietario del bien que en este caso es solo nudo propietario, ya que es dueño del bien, pero no puede gozar de él, bajo estos términos una de las características del usufructo es que es de duración limitada.

Otra de las características del derecho de usufructo es que es intransmisible, pero el nudo propietario si puede transmitir su derecho de dominio, ya sea por acto entre vivos, por ejemplo, la celebración de un contrato de compraventa, o por causa de muerte.

El usufructuario debe recibir la cosa en el estado en que este al momento de la entrega para que goce de su derecho de usufructo, pero tendrá derecho a ser indemnizado por el daño que la cosa haya sufrido por culpa del propietario; el usufructuario debe garantizar la conservación y restitución de la cosa dada en usufructo y también debe realizar un inventario, a menos que el propietario o la persona que constituyó el usufructo le exoneren de la caución o garantía.

Entonces mientras el usufructuario no ha prestado caución ni terminado el inventario le corresponde al propietario la administración de la cosa, pero aquí surge la obligación del propietario de dar los frutos producidos por la cosa al usufructuario.

“Es obligación del propietario no perturbar al usufructuario en su derecho, si desea hacer reparaciones debe hacerlas en el tiempo estipulado por el usufructuario. Está obligado además a cancelar las refracciones mayores necesarias para la conservación de la cosa. Si las hiciere el usufructuario el propietario debe reembolsarlas”. (Claro Solar, 2013)

Por otro lado las obligaciones del usufructuario además de conservar y restituir la cosa al momento de terminar el usufructo, es cancelar las cargas e impuestos



con que haya sido grabada la cosa fructuaria con anterioridad y durante el usufructo, si el usufructuario no cumple con esta obligación, debe indemnizar al propietario por los perjuicios que esto le pueda causar.

Como consecuencia de lo anterior se afirma que el usufructuario como el nudo propietario, tienen la acción reivindicatoria para perseguir los bienes, en cambio en el usufructo sobre cosas consumibles no, ya que el usufructuario se convierte en propietario y el nudo propietario es un mero acreedor y lo único que lo ampara es un derecho de crédito.

Por lo que una de las facultades del nudo propietario es básicamente el derecho a la propiedad de la cosa, excepto su aprovechamiento que va corresponde en ese momento al usufructuario.

Sin embargo, entre los deberes del nudo propietario tenemos las reparaciones extraordinarias y el pago de todos aquellos impuestos que recaigan sobre el derecho de propiedad.

### **3.5.- Derechos del nudo propietario.**

Los derechos del nudo propietario han aparecido conforme se dan los derechos del usufructuario ya que donde termina el derecho del uno, comienza el derecho del otro, son derechos que coexisten mutuamente.



## CAPÍTULO IV.

### TERMINACIÓN DEL USUFRUCTO.

#### 4.1.- Generalidades.

Respecto a la terminación del usufructo el autor “Valencia Zea enumera las siguientes causas de extinción del usufructo: por extinción natural de la cosa, por destrucción jurídica, por muerte del usufructuario, por el cumplimiento del término o de la condición, por resolución del derecho del constituyente, por consolidación del usufructo con la propiedad, por prescripción y por sentencia del juez” (Larrea Holguín Juan, 2009)

En esta lista se incluyen casi todas las causas previstas en el art. 818 de nuestro Código Civil que analizaremos en el presente capítulo. Faltaría la mención expresa de la renuncia del usufructuario, a que se refiere el art. 820 inc. 5. Por otra parte, hay que mencionar que la terminación del usufructo por sentencia del juez, puede abarcar varios casos, pero en la enumeración de VALENCIA Zea, se refiere sin duda al caso que Planiol llama de caducidad de derecho por incumplimiento del usufructuario de sus obligaciones fundamentales.

#### 4.2.- Causas de terminación del usufructo.

##### 4.2.1.- Relativas a la causa.

##### a) El cumplimiento del plazo o el cumplimiento de la condición

##### Art. 818 Código Civil:

*“El usufructo se extingue generalmente por la llegada del día o el cumplimiento de la condición prefijados para su terminación.*

*Si el usufructo se ha constituido hasta que una persona distinta del usufructuario llegue a cierta edad, y esa persona fallece antes, durará*



*dicho usufructo hasta el día en que esa persona hubiera cumplido esa edad, si hubiese vivido". (Código Civil, 2005)*

De este artículo se desprende que la causa general de la terminación del usufructo se da ya sea por: la llegada del plazo o por el cumplimiento de una condición resolutoria del derecho. El usufructo en principio es un derecho temporal, puesto que está destinado a tener vigencia durante un tiempo, hasta un día que ha de llegar ya sea por cumplimiento de un plazo o de una condición. Todo esto si es que los eventos aquellos contemplados en el artículo anterior ocurren antes de la muerte del usufructuario, ya que, si esto sucede, también se pone fin a este derecho que es una de las causas para terminar el usufructo.

Pero no es lo mismo cuando fallece una persona distinta al usufructuario, ahí el usufructo subsiste, por ejemplo, hasta cuando hubiera cumplido cierta edad establecida en el contrato como condición.

El segundo inciso solamente aclara como debe interpretarse el señalamiento del día en que una persona distinta del usufructuario cumplirá cierta edad ese día, es determinado, aunque sea incierto el hecho de que esa persona realmente llegue a cumplir tal edad, porque puede morir antes. No se trata de condición, sino de verdadero plazo, hasta ese día que con toda la seguridad llegará, aunque no se sabe si esa persona estará viva en tal día.

Por lo que distinto sería el caso que se hubiera constituido el usufructo hasta que tal persona muera, pues entonces terminaría en el día imposible de determinar por adelantado, pero que ciertamente llegará. Porque el usufructo en este caso dependería de una verdadera condición, que viva esa persona.

Así por ejemplo si un padre otorga a su hijo de 16 años de edad el usufructo de un bien inmueble hasta que cumpla los 18 años, este derecho terminaría dentro del tiempo o plazo fijado, que es el de (2 años) y por lo tanto estaríamos hablando de un derecho de usufructo sujeto a un plazo determinado y si la fecha llega a cumplirse se daría por terminado este derecho. Pero si en el mismo ejemplo el



padre otorga a su hijo de 16 años el usufructo de este bien inmueble hasta que su hijo contraiga matrimonio estaríamos frente a una condición, por cuanto con el simple cumplimiento de esta condición termina el derecho de usufructo, pero sin tener en cuenta el tiempo o plazo que dure, porque podría darse el caso de que su hijo contraiga matrimonio en dos años, en tres años o en diez años y solamente si se cumple dicha condición se terminaría el derecho de usufructo.

Aquí despejamos una duda del **artículo 819** del Código Civil:

*“En la duración legal del usufructo se cuenta aún el tiempo en que el usufructuario no ha gozado de él, por ignorancia o despojo o cualquiera otra causa. Cuando el usufructuario haya gozado de la cosa es independiente de cuando llega el plazo de vencimiento o cuando se cumple la condición, todo este tiempo cuenta”. (Civil, 2015)*

Esto sobre la posibilidad de descontar el tiempo que no haya disfrutado el usufructuario. Como la limitación temporal es por plazo y no por término, no cabe descontar esos intervalos.

El usufructo puede constituirse pura y simplemente, sin ninguna de las modalidades que afecten a la misma, así el usufructuario puede acceder de una manera rápida e inmediata, al respecto nuestro código civil ecuatoriano establece que podrá constituirse una condición según el art. 785:

*“Al usufructo constituido por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario, según los artículos precedentes, podrá agregarse una condición, verificada la cual se consolide con la propiedad. Si la condición no se cumpliera antes de la expiración del tiempo o antes de la muerte del usufructuario, según los casos, se mirará como no escrita”. (Civil, 2015)*

Puedo decir entonces que la condición está sujeta a ciertas reglas:



- El usufructo podrá constituirse hasta un plazo determinado. - pues según la ley el usufructo posee una duración limitada, pero si el constituyente no ha señalado plazo, esto se entenderá por toda la vida del usufructuario.
- El comienzo del usufructo no puede suspenderse por un plazo o una condición.- Al respecto nuestro Código Civil en el Art. 782 establece que: “Se prohíbe constituir usufructo bajo una condición o a un plazo cualquiera que suspenda su ejercicio”. (Civil, 2015) cualquier bien que se halle constituido por condición o plazo no tiene valor alguno, sin embargo según el mismo artículo en el segundo inciso establece que: “Con todo si el usufructo se constituye por testamento, y la condición se hubiere cumplido, o el plazo se hubiere expirado antes de la muerte del testador, valdrá el usufructo.” (Civil, 2015)

Por ello deberíamos tener en cuenta que la condición valdría únicamente en estos dos casos:

1. Si se constituyere por testamento, por ejemplo, Juan Piguabe deja el usufructo de su empresa “San Juan” a su hijo si se gradúa de doctor.
  2. Y si la condición se hubiere cumplido, o el plazo hubiera expirado antes del fallecimiento del testador: con el mismo ejemplo anterior si el hijo de Juan Piguabe se hubiera graduado antes de la muerte del testador.
- Sin embargo el señalamiento de un plazo de duración, el término del usufructo puede reducirse o sujetarse también a una condición. - el usufructo queda siempre determinado por un plazo, este puede ser impuesto por el constituyente, o por la muerte del usufructuario. Además, la ley nos permite complementar el usufructo con una condición de cuyo cumplimiento dependa la resolución del mismo, por ejemplo: dejo el usufructo de mi empresa “El Gato” a Marco hasta que cumpla los 40 años o hasta que contraiga matrimonio, pues en este ejemplo se abren dos posibilidades:



- La primera que la condición se realice antes del plazo establecido, así deja el constituyente un plazo resolutorio como lo explica dejo el usufructo de mi empresa a Marco hasta que cumpla los 40 años o hasta que contraiga matrimonio.
- O al contrario si la condición no se cumple antes de la terminación del plazo, o antes de la muerte del usufructuario, según el caso se mirará como no escrita. En otras palabras, el usufructo terminara con la llegada del plazo o la muerte del usufructo no importa las condiciones en la que se encuentre.

#### 4.2.2.- Relativas al sujeto.

##### a) La muerte del usufructuario.

**Art. 820 Código Civil.-** *El usufructo se extingue también:*

***“Por la muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación...”*** (Código Civil, 2005) Aquí hay una excepción cuando el usufructo se haya constituido para varias personas, porque allí no afectaría a las otras personas que quedan vivas.

Como dice Juan Larrea Holguín la muerte del usufructuario depende del carácter temporal del derecho y aun en el origen histórico de la intención de beneficiar a una persona determinada por esto no se admite la transmisión de este derecho real por sucesión hereditaria. Muy distinto es el caso de la muerte del nudo propietario, quien si transmite su dominio por sucesión hereditaria, como también puede transferirlo por acto entre vivos.

Si una persona que tenía un usufructo ha desaparecido y si llega el decreto jurídico que concede la posesión definitiva de sus bienes los propietarios y fideicomisarios, los legatarios y en general cuantos tengan derecho



subordinados a la condición de muerte del desaparecido, podrán hacerlo valer como en el caso de verdadera muerte.

**b) Por consolidación del usufructo con la propiedad.**

Conforme con el principio de que nadie puede tener una servidumbre sobre su propia cosa, cuando la nuda propiedad y el usufructo se concentran en cabeza de una misma persona, el usufructo se extingue. Así lo dispone en general para las servidumbres. Pero la concentración de que hablamos se puede llevar a cabo de las siguientes maneras: usufructo y nuda propiedad se reúnen en cabeza del usufructuario; ambos en cabeza del nudo propietario, o ambos en cabeza de un tercero.

En todos los casos en que termina el usufructo se produce la consolidación de la propiedad es decir que se restringe el dominio, que el titular llega a tener todos los derechos que normalmente corresponden al dueño.

Se da más a menudo cuando fallece el nudo propietario dejando como heredero al usufructuario, entonces aquí la misma persona tiene los dos derechos y por lo tanto consolida la propiedad.

Los juristas suelen utilizar varias clasificaciones para la constitución o creación del usufructo, así se suele decir que el usufructo se constituye por la ley o por la voluntad de los particulares, los primeros llamados legales y los segundos voluntarios, que dentro de estos usufructos voluntarios el usufructo se puede constituir por acto entre vivos o "mortis causa" y a título gratuito u oneroso.

También el usufructo se puede constituir por vía de retención o de transmisión. Evidentemente de las clasificaciones las más interesantes es la que distingue entre el voluntario y legal, su esquema sería el siguiente:



Así tenemos los usufructos legales, en donde tenemos por ejemplo la viuda; el Mortis Causa que se entrega por acto testamentario y que es siempre gratuito. Y finalmente tenemos el que se realiza entre vivos ya sean estos Onerosos, que se realizan mediante contrato o lo pueden ser Gratuitos que se lo otorga por ejemplo mediante donación.

En conclusión, se puede decir que el afianzamiento o la consolidación no es más que la reunión o articulación del usufructo y de la nuda propiedad en un mismo individuo o en una misma persona y que puede tener lugar por una multitud de razones. Imaginemos que un padre deja a uno de sus hijos la nuda propiedad de su casa y a otro el usufructo de esa casa mientras viva. En este caso si es que el hijo al que le han dejado el usufructo renunciara a favor de su hermano, el usufructo se extingue. Puede suceder también que se deje a una persona la nuda propiedad y a otras el usufructo y que después se lo vendan entre sí en este caso también se extingue el usufructo.

Finalmente puedo decir que cuando en una determinada operación de transmisión de la propiedad, ya sea la adjudicación de herencia, donación o compraventa, por poner algunos ejemplos, una persona adquiere el derecho de nuda propiedad y otra persona distinta el derecho de usufructo vitalicio, se produce la desmembración de ambos derechos y a la muerte del usufructuario o titular del derecho de usufructo se produce la consolidación de los mismos, convirtiéndose esa persona hasta ese momento nudo propietario, en titular de pleno dominio del bien de que se trate.

### **c) Por la renuncia del usufructuario**

Esta acción será posible siempre que esa persona tenga la facultad de libre disposición, es decir que pueda disponer libremente de lo suyo. También hay que tener en cuenta que como cabe la pluralidad de titulares de este derecho y



existe el acrecimiento entre ellos, sería necesario que todos renuncien, para que se extinga el usufructo.

A sí mismo el art 11 del Código Civil, expresa que: “Se podrán renunciar los derechos conferidos por las leyes” (Código Civil, 2005) y esto mas es posible porque estamos dentro del derecho privado, y si no rompe ninguna regla, es fácil la renuncia, esto es, si no está expresamente prohibido, se sobrentiende que está permitido.

Si bien es cierto nuestro Código Civil no establece de manera clara la forma de renuncia del usufructuario, así es que se atiende a los principios generales.

La facultad de renunciar es un derecho común, y por regla general, toda persona mayor de edad y capaz de disponer libremente de sus bienes, tiene la facultad de renunciar a un derecho, con tal que mire a su interés personal y que no le este prohibida la renuncia.

La renuncia del usufructuario puede ser un acto unilateral o ser hecha una convención con el nudo propietario.

La renuncia unilateral es el simple abandono que hace el usufructuario de su derecho de usufructo por si solo y sin convenio alguno con el nudo propietario. La ley no somete esta renuncia a ninguna formalidad especial y el usufructuario podría realizar su renuncia verbalmente, o por escrito, manifestando su resolución de no aceptar el usufructo o de abandonarlo si en primera instancia lo hubiera aceptado; esa manifestación puede ser expresa o tácita por hechos inequívocos que la suponga. Sin embargo, si se trata de usufructo de bienes raíces que hubiera sido inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, la renuncia debería anotarse en dicho registro y para cancelar dicha inscripción se debería realizarse por escritura pública.



“La renuncia hecha por una convención o acuerdo con el nudo propietario podría ser a título oneroso o a título gratuito. Si el usufructuario se hace pagar su renuncia, sea en dinero, sea estipulando una compensación, en otra forma, el acto estará sujeto a las formalidades, que correspondan al contrato que se celebre entre el usufructuario y el nudo propietario; así, si es una compraventa regirán las reglas de este contrato y estará sometido, según la naturaleza de los bienes en que existe el usufructo si han intervenido como transacción en caso de litigio inminente o comenzado, deberán observarse las condiciones prescritas para este contrato”. (Claro Luis, 2013) En conclusión la renuncia misma del usufructo no requiere de solemnidad especial alguna y más bien solo dependería de que el usufructuario tenga la capacidad de libre ejercicio y puede de manera voluntaria renunciar a este derecho.

### 4.2.3.- Por causas impropias.

- a) ***Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria, y llega el caso de la restitución;*** esto se da por que la resolución da como cumplimiento de la condición y extingue el derecho.

Pueden subsistir los dos derechos fideicomiso y usufructo, y pueden haberse establecido simultáneamente o también se pueden haber constituido el usufructo después de haberse limitado la propiedad con el fideicomiso. En todo caso si desaparece el derecho que soporta el usufructo naturalmente este segundo termina. Lo mismo sucedería en el caso de una propiedad vendida que regresa a su anterior propietario por resolución de la compraventa, si quien la adquirió instituyó sobre ella un usufructo al perder la propiedad determina también la extinción del usufructo.

- b) **También se extingue por expropiación del predio rustico.**



En cuanto a esta parte del tema debemos de considerar que cuando un bien es expropiado pasa de tener una utilidad individual y se convierte en un bien de utilidad pública, pues así la idea principal no es realizar un cambio o remplazo automático de usufructo por la indemnización, sino más bien la obligación que tiene el nudo propietario, quien como dueño del bien expropiado recibirá la indemnización y, en consecuencia, deberá recompensar al usufructuario por la terminación del derecho sobre el bien y en este caso el usufructuario tendría derecho a una parte proporcional en la respectiva indemnización, pero el usufructuario no podría hacer el uso de este dinero, pero si podría beneficiarse de los intereses si es que ese dinero lo pondría en una cuenta bancaria por así decirlo.

Por ello hemos de tener en consideración que la expropiación por causa de utilidad pública importa un hecho que por lo general escapa a la previsión de las partes o del testador, en tal caso el objeto del usufructo deja de ser un bien para recaer en la indemnización, por lo que se convierte en un cuasiusufructo.

**c) El usufructo también se extingue por la resolución del derecho del constituyente del usufructo que se presenta cuando el dominio del constituyente se resuelve con efecto retroactivo.**

Es decir el que constituye el derecho de usufructo y no el usufructuario a planteado una acción para entrar a resolver un conflicto sobre el usufructo constituido se vuelve retroactivo el derecho de usufructo y por lo tanto extingue el mismo.

**d) Se extingue por sentencia Judicial.**

Cuando el juez emite una sentencia y esta pasa por autoridad de cosa juzgada es un caso más para dar por terminado este derecho real y tenemos el siguiente artículo del Código Civil que al respecto reza lo siguiente. **Art. 823.-** *“El usufructo*



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

*termina, en fin, por sentencia de juez que, a instancia del propietario, lo declara extinguido, por haber faltado el usufructuario a sus obligaciones en materia grave, o por haber causado daños o deterioros considerables a la cosa en que está constituido el usufructo.*

*El juez, según la gravedad del caso, podrá ordenar, o que cese absolutamente el usufructo, o que vuelva al propietario la cosa, con cargo de pagar al usufructuario una pensión anual determinada, hasta la terminación del usufructo.” (Civil, 2015)*

El juez según el caso podrá ordenar o que sea absolutamente el usufructo o que vuelva al propietario la cosa, con cargo de pagar al usufructuario una pensión anual determinada hasta la terminación del usufructo.

Concede la ley facultades muy amplias al juez, para arreglar esta materia considerando las circunstancias y la gravedad de las faltas cometidas por el usufructuario. Resulta razonable pensar que, así como el usufructuario está obligado a prestar caución antes de entrar en la administración de la cosa, podrá también evitar que se le prive de su derecho aumentando las garantías de buena conservación y demostrando a través de las reparaciones adeudadas, la voluntad de conservar el bien como es debido.

Ha de considerar el juez los casos especiales, como cuando el usufructuario es el mismo constituyente que donó la nuda propiedad reservándose el uso y goce de la cosa, esta persona está indudablemente menos obligada a un entero cuidado en la conservación de la cosa, que otra que ha sido favorecida con la donación gratuita del usufructo.

La pensión que el juez puede ordenar, reemplazará el derecho de usufructo y por analogía lo que se establece en el **art. 791** del Código Civil que manifiesta: “Si el usufructuario no rinde caución a que está obligado dentro de un plazo equitativo señalado por el juez a instancia el propietario , se dará la



administración a éste , con cargo de pagar al usufructuario el valor liquido de los frutos, deducida la suma que el juez prefijare por el trabajo y cuidados de la administración...” (Civil, 2015) Por lo que debe ser equitativa a los frutos líquidos.

#### 4.2.4.- Relativas al tiempo.

- a) **Por prescripción;** aquí se habla cuando se pierde el derecho por el no uso, según Luis Claro Solar es diferente al derecho de propiedad que es perpetuo, el usufructo en cambio tiene una duración limitada. (Claro Solar, 2013)

La prescripción tenemos que entenderla en un doble sentido como usucapio que produciría consolidación o como prescripción extintiva del usufructo. Probablemente nuestro código quiere referirse solamente al segundo caso, ya que el otro estaría incluido en el concepto de consolidación.

La prescripción extintiva si opera porque el usufructuario no ha hecho valer su derecho durante todo el tiempo que marca la ley para producir este efecto, simultáneamente traería consigo la reintegración del derecho de propiedad de manos del propietario.

Puede suceder que una persona distinta de quien es el verdadero titular del usufructo haya suplantado a este y haya disfrutado de la cosa hasta adquirir el derecho por prescripción produciéndose secundariamente el efecto de la extinción del derecho de quien realmente era titular.

Para ello también es necesario en primera instancia entender que es la prescripción, para ello recurriremos a nuestra legislación y que al respecto nuestro Código Civil en el Art. 2392 contempla lo siguiente:

“Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse



ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales” (Civil, 2015). En base a esta definición que nos da la ley se puede decir que la prescripción no es más que un ente importante y transcendental para la defensa del orden público, para la seguridad jurídica y la estabilidad de los derechos, que permite a las personas obtener o adquirir las cosas o extinguir las acciones y obligaciones por el transcurso del tiempo debiendo para ello concurrir entre otros factores por ejemplo: que el derecho sea prescriptible , o que quien pretende beneficiarse del transcurso del tiempo argumentando prescripción, tenga la capacidad para ser parte y capacidad procesal.

Pero para ello también debemos tomar en cuenta que la prescripción puede ser de dos clases, la una adquisitiva o usucapión y la otra extintiva o liberatoria, así la primera nos ayuda o nos permite adquirir las cosas ajenas y la segunda que permite extinguir las obligaciones por la inacción o falta de reclamo oportuno, por el tiempo establecido en la ley, conocida también como prescripción extintiva de acciones o simplemente liberatoria.

En definitiva, el usufructo puede terminar por prescripción extintiva, cuando el usufructuario deja de hacer uso de su derecho durante el tiempo que la ley le faculta o durante el tiempo que ha convenido con el nudo propietario. Se trata de una solución que toda la doctrina consultada admite o están de acuerdo, aunque existan variaciones en cuanto al tiempo requerido. Lógicamente la forma de apreciar el “no uso” dependerá de las circunstancias y de las características del bien. Luis Claro Solar manifiesta Cabe que: “Este supuesto se trata, evidentemente de un caso de caducidad, puesto que se anula o extingue es el derecho y no solamente la acción y su acogida se justifica plenamente si tenemos en consideración que no tendría sentido mantener una desmembración del derecho de propiedad si no es aprovechada por el usufructuario”. (Claro Solar, 2013)

#### **4.2.5.- Relativas al objeto.**



**a) La destrucción completa de la cosa fructuaria.**

**Art. 821 Código Civil:**

*El usufructo se extingue por la destrucción completa de la cosa en que está constituido. Si sólo se destruye una parte, subsiste el usufructo en lo restante.*

*Si todo el usufructo está reducido a un edificio, cesará para siempre por la destrucción completa de éste, y el usufructuario no conservará derecho alguno sobre el suelo.*

*Pero si el edificio destruido pertenece a una heredad, el usufructuario de ésta conservará su derecho sobre toda ella". (Código Civil, 2005)*

Pero no es solo de la destrucción física ya que esto se aplica también cuando desaparece la cosa materia del usufructo como cuando expropián la cosa sobre la cual se constituyó el usufructo.

Si solo se destruye una parte subsiste el usufructo en lo restante. Por ejemplo, si todo el usufructo está reducido a un edificio, cesará siempre por la destrucción completa de este y el usufructuario no conservará derecho alguno sobre el suelo. Si el edificio pertenece a una heredad el usufructuario de este conservará su derecho sobre toda ella. Como expresa Planiol: Esta causa de terminación no afecta al cuasi usufructo, que comprende solamente cosas fungibles, puesto que, al destruirse, consumirse o enajenarse todos estos bienes, permanece la obligación de restituir otra cantidad de la misma calidad, o el valor correspondiente, de modo que no se extingue el derecho. (Claro Luis, 2013)

Luis Claro Solar nos dice que: "Se entiende por destrucción de la cosa su total inutilización para el objeto normal. Si se ha destruido totalmente un edificio, pero existe un seguro que garantiza la total reconstrucción, tendríamos que concluir que no se extingue el usufructo, porque la destrucción material no ha hecho desaparecer realmente la posibilidad de continuar ejercitando el derecho, y precisamente con esa finalidad se ha contratado el seguro" (Claro Solar, 2013)

En el caso de los terrenos que se inundan como establece el art. 822 de nuestro código civil, si este fenómeno fuere permanente estaríamos en el caso de la



desaparición del objeto del derecho y la consiguiente extinción del usufructo, pero se supone más bien la posibilidad de que el suelo vuelva a ser aprovechable, y en esta singular circunstancia, el usufructo, revive por el tiempo que falta hasta su terminación.

Así por ejemplo si el objeto del usufructo es un rebaño y mueren o se pierden muchas ovejas que lo forman, subsiste el usufructo sobre el resto del rebaño; pero si se trata de un predio riberano de un río y una avenida se lleva un pedazo de terreno subsiste el usufructo sobre el resto.

Sin embargo, la extinción o terminación del usufructo por la pérdida completa de la cosa no puede, por lo mismo aplicarse al usufructo de las cosas fungibles de que se ha hecho dueño el usufructuario, porque él debe restituir o reponer otras tantas del mismo género y género no perece.

No cabe duda de que ella existirá cuando el objeto del usufructo es destruido físicamente en su totalidad como, por ejemplo, si una casa es destruida o consumida por un incendio en su totalidad; o, cuando el predio fructuario riberano de un río es arrastrado totalmente por el río, y, en general en todos aquellos casos en que no queda restos ni trazas de la cosa fructuaria, que desaparece físicamente.

### **4.3.- Legislación Comparada.**

#### **4.3.1.- Derecho Colombiano.**

Dentro de legislación colombiana el derecho de usufructo está regulado como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituir a su dueño si la cosa no es fungible o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor si la cosa es fungible.



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

El usufructo supone dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el del usufructuario. Tiene por consiguiente una duración limitada al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.

Modos de constitución: el derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

- 1.- Por la ley como el padre de familia sobre ciertos bienes del hijo.
- 2.- Por testamento
- 3.- Por donación, venta u otro acto entre vivos.
- 4.- Por prescripción.

El usufructo que ha de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos no valdrá sino se otorgare por instrumento público inscrito.

Se prohíbe constituir usufructo alguno bajo una condición o plazo cualquiera, que suspenda su ejercicio. Si de hecho se constituye no tendrá valor alguno. Si el usufructo se constituye por testamento y la condición se hubiere cumplido o el plazo hubiere expirado antes del fallecimiento del testador valdrá el usufructo.

En cuanto a la extinción del derecho de usufructo el **art. 863** del Código Civil Colombiano expresa: “El usufructo se extingue generalmente por la llegada del día o el evento de la condición prefijados para su terminación. Si el usufructo se ha constituido hasta que una persona distinta del usufructuario llegue a cierta edad, y esa persona fallece antes, durará, sin embargo, el usufructo dura hasta que el día que esa persona hubiera cumplido esa edad si hubiere vivido.

También existen otras causas de extinción del derecho de usufructo que se encuentran establecidas en el art. 865 del Código Civil Colombiano:

Por la muerte natural del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición, prefijados para su terminación.



Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria y llega el caso de la restitución.

Por consolidación del usufructo con la propiedad.

Por prescripción.

Por renuncia del usufructuario". (Código Civil Colombiano, 2017)

#### 4.3.2.- Derecho Chileno.

En la legislación chilena el derecho de usufructo en el **artículo 764** del Código Civil está regulado como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible, o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor si la cosa es fungible". (Claro Solar, 2013)

En cuanto a la constitución del usufructo el artículo 766 del Código Civil Chileno expresa: "El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

- 1.- Por ley, como el padre de familia sobre ciertos bienes del hijo;
- 2.- Por testamento;
- 3.- Por donación, venta u otro acto entre vivos;
- 4.- Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

En lo que respecta a la extinción el **art 804** dice que el usufructo se extingue:

- 1.- Por muerte del usufructuario;
- 2.- Por la llegada del día o el evento de la condición;
- 3.- La consolidación del usufructo con la propiedad;
- 4.- La renuncia del usufructuario;
- 5.- La resolución del derecho del constituyente;
- 6.- La destrucción o pérdida de la cosa;
- 7.- El abuso del goce del usufructuario;
- 8.- La prescripción." (Claro Solar, 2013)

Como se puede desprender de las legislaciones citadas, existe una similitud procesal con nuestra legislación ecuatoriana, en lo que respecta a su constitución y extinción del derecho de usufructo.



En todo caso las respectivas normas o leyes internacionales se deben comparar por así decirlo, para saber cuáles son los avances que tienen en cuanto a la manera de legislar en un país, saber cuáles son los beneficios y también porque siempre nos ayudaran en los correspondientes estudios de investigación, si bien es cierto que la normativa ecuatoriana tiene ciertas coincidencias o características con la ley colombiana y la chilena pero sin embargo siempre será motivo de comparación e investigación las normas de otras legislaciones para comprender cuál es la evolución de la norma, tomando en consideración que la evolución humana es constante y de allí que el Derecho tiene que irse modificando a la par de este cambio, con la finalidad de que no existan vacíos legales que a priori le dificulten a los Jueces y con ello se violen derechos, tanto individuales o colectivos de las personas.

#### **4.4.- Procedimiento para la constitución y extinción del derecho de usufructo.**

Existen dos maneras de constituir y extinguir el derecho de usufructo la una es a través de la vía judicial y la otra es con la solicitud ante un notario público, procedimiento que resulta más ágil, por el ahorro del tiempo y dinero. Cabe señalar que en la vía judicial se puede constituir usufructo como el padre de familia sobre ciertos bienes del hijo, o en caso de las pensiones alimenticias conforme el **artículo innumerado 14** del Código Orgánico de la Niñez y la Adolescencia establece: “Forma de prestar alimentos: Podrá además efectuarse el pago de la pensión alimenticia y de los subsidios y beneficios adicionales de la siguiente manera:

a) La constitución de derecho de usufructo:

Cuando se trate del usufructo el Juez comprobará que no se encuentre limitado por otros derechos reales o personales ni afectados por embargo prohibición de enajenar o gravar, anticresis o cualquier otro gravamen o contrato que afecte o puedan impedir o dificultar dicho disfrute o



percepción. La resolución se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el inmueble.

El hijo o la hija beneficiario no estará obligado a confeccionar inventario ni rendir la caución que la ley exige al usufructuario”. (Código de la Niñez y la Adolescencia, 2010)

Sin embargo, con el Código Orgánico General de Procesos para tramitar el derecho de usufructo por la vía judicial resulta mucho más ágil que con la ley anterior como era el caso del Código De Procedimiento Civil. Pues actualmente al preponderar la oralidad conforme establece nuestra Constitución de la República en **los artículos 168** numeral 6: “La sustanciación de los procesos en todas las materias, instancias, etapas y diligencias se llevará a cabo mediante el sistema oral...; y con ello lo que se le da es mayor celeridad a todos los procedimientos que con el antiguo sistema escrito no se lo hacía, ya que el proceso en ese entonces era más lento y tenía ciertas deficiencias porque no se tomaba en cuenta los principios de inmediación, de concentración, de celeridad, de contradicción, de simplificación, que facilitan los procesos y estos principios procesales los encontramos en el Art. 169 ibídem y que hoy se lo está llevando a la praxis mediante el renovado Código Orgánico General de Procesos. (Constitución Ecuatoriana, 2008)

Por ello es que para tramitar algún derecho real mediante la vía judicial como es el derecho de usufructo lo tenemos que hacer de acuerdo a los siguientes artículos del Código Orgánico General de Procesos:

Así el Artículo 290 determina claramente qué tipo de acciones o causas se deben seguir por la vía ordinaria:

“...Se tramitarán en procedimiento ordinario todas aquellas acciones que no tengan un trámite especial (...) y entre ellas están: las que priven del dominio, posesión o tenencia de algún inmueble o de algún derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis constituido sobre un inmueble o



de otros derechos reales que legalmente pertenecen a un tercero...” (COGEP, 2016)

Por su parte el Artículo 291 del COGEP nos indica el procedimiento a seguir Una vez presentada y calificada la demanda ante juez competente se ordenará la citación a la parte demandada quien tendrá un término de treinta días para contestar la misma, término que se tomara en cuenta desde que se practicó la última citación. Si reconviene dentro del término legal, esto es en el término de treinta días la parte actora podrá contestar la reconvenición. Posteriormente el Juez convocará a una Audiencia Preliminar en donde acudirán de manera personal las partes procesales, salvo que hayan designado a un profesional del derecho procuración judicial o procurador común con cláusula especial para llegar a acuerdos o transigir, y en caso de que no exista un acuerdo entre las partes, en esta misma audiencia se anunciará las pruebas solicitadas oportunamente y que se desarrollará de acuerdo a los artículos 292 y 293 del COGEP. El Juez en la misma audiencia convocará a la Audiencia de Juicio en donde se practicarán las pruebas anunciadas, y se desarrollará de acuerdo al artículo 297 del COGEP y finalmente en la misma audiencia emitirá su sentencia de manera oral. Si una de las partes no está de acuerdo con la resolución del Juez podrá apelar de manera oral en la misma Audiencia de Juicio de acuerdo al artículo 256 ibídem establece:

“El recurso de apelación procede contra las sentencias y los autos interlocutorios dictados dentro de primera instancia, así como contra las providencias con respecto a las cuales la ley conceda expresamente este recurso. Se interpondrá de manera oral en la respectiva Audiencia”. (COGEP, 2016)

➤ **Atribuciones concedidas a los notarios para la constitución y extinción del usufructo**

Según la ley notarial los notarios pueden constituir usufructo, ya que al ser una institución notarial tiene por objeto dar fe de los actos que se realizan en presencia del notario público, en su condición de funcionario competente. Entre estas sabemos que se puede constituir y extinguir un usufructo lo cual se



encuentra establecido en el artículo 18 numeral 27 de la Ley Notarial en donde se nos establece las atribuciones, entre ellas las siguientes:

1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo.

2.- Protocolizar instrumentos públicos o privados por orden judicial o a solicitud de parte interesada patrocinado por abogado, salvo prohibición legal.

(...)

27.- En este numeral se les concede la facultad de declarar la extinción del usufructo uso y habitación previa la justificación instrumental correspondiente y de acuerdo con las reglas del Código Civil, a petición del nudo propietario en los siguientes casos:

a) Por muerte del usufructuario, uso y habitador;

b) Por llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados para su terminación; y

c) Por renuncia del usufructuario, usuario o habitador". (Ley Notarial, 2016)

Adicionalmente según **el Art. 33** de la Ley Notarial también se les atribuye a los notarios públicos tramitar la caución e inventario para determinar que esta sea suficiente para la conservación y restitución del bien que se trate y para el inventario solemne. Para el efecto se acompañará a la solicitud el documento que acredite el avalúo predial o el inventario dependiendo el caso realizado por uno de los peritos acreditado por el Consejo de la Judicatura". (Ley Notarial, 2016)

Por lo tanto, el trámite es sumamente sencillo tanto para la constitución, como para la extinción del derecho de usufructo, basta con la minuta la cual debe ser elevada a escritura pública, y posteriormente para que surta los respectivos efectos legales debe ser inscrito en el registro de la propiedad correspondiente.



## **CONCLUSIONES.**

Este trabajo se ha realizado a través de diferentes investigaciones, textos de estudio, conceptos, definiciones de varios autores, diccionarios jurídicos, y sobretodo fundamentos legales como es el caso de nuestro Código Civil. A través de esta investigación doy a entender el tema del usufructo y su forma de constitución y extinción.

Por lo que he llegado a la conclusión de que resulta muy importante el derecho real de usufructo en nuestro ordenamiento jurídico, porque permite usar y disfrutar de un bien ajeno, con la condición de no enajenar, ni alterar el bien sino manteniéndolo y conservando su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa. Por lo que el usufructuario debe cuidar de las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia. El incumplimiento de este deber constituye lo que puede llamarse abuso o mal uso, respondiendo el usufructuario de los daños y perjuicios causados. De igual forma el propietario, aunque la cosa esté dada en usufructo puede hacer todo lo que no perjudique al usufructuario ni disminuir el valor del usufructo.

Hay que tener presente el concepto del derecho de usufructo, del que se desprende el contenido básico de las facultades y deberes del usufructuario, como titular de un derecho real de disfrute en cosa ajena y las del nudo propietario que sigue siendo titular del derecho de propiedad, aunque desprovisto de la facultad de aprovechamiento que tiene el usufructuario y que por esto se llama nuda propiedad. El usufructuario y el nudo propietario no tienen derechos y obligaciones, sino facultades y deberes. No tienen derechos subjetivos en su concepto preciso, sino el derecho subjetivo es el de usufructo, del cual se derivan facultades y deberes para el usufructuario y facultades y deberes derivadas del derecho de propiedad, comprimido o más bien limitado por el usufructo para el nudo propietario. No tienen obligaciones ya que estas en su concepto preciso, son relaciones jurídicas en las que el acreedor tiene el



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

derecho de exigir una prestación al deudor, el usufructuario y el nudo propietario no tienen obligaciones, sino deberes derivados que integran su contenido del derecho real de usufructo.

Siendo el derecho de usufructo derecho de disfrute de cosa ajena, por definición de esta recaen dos derechos el del usufructuario y el del dueño nudo. Derecho que entre los dos componen el dominio pleno.

Para expresar esta idea cabe decir que el usufructo no se puede dar sin una nuda propiedad simultánea. Lo que es cierto ya que como las cosas están sometidas a su señorío todo y parte de este no corresponde al usufructuario necesariamente constituye otro derecho el de nuda propiedad.

En definitiva, diría que el usufructo es establecido por la ley o por la voluntad del hombre. Efectivamente los modos de constituirse el usufructo pueden reducirse a estas dos, puesto que las otras formas no son más que el resultado de un hecho del hombre, esto es de su voluntad y precisamente en esta circunstancia está basada la clasificación que hemos hecho del usufructo en legal y convencional

También considero que a más de las formas que hemos visto de extinción del usufructo también se puede extinguir por el abandono, es decir sino utiliza las cosas, en el caso de las cosas muebles se perdía por el no uso en tres años y para las cosas inmuebles en diez años entre presentes y veinte entre ausentes, sin que fuera necesario que se hubieran realizado respecto de otra persona los requisitos de la usucapión o de la prescripción de largo tiempo. Es decir, si estos derechos no son ejercidos en el plazo establecido legalmente se extinguen, la simple inacción basta para que se extinga el derecho de usufructo.



## **RECOMENDACIONES.**

Que a todo estudiante universitario se le debe fundamentar el hábito de realizar investigaciones, para conseguir mayor información sobre temas de vital importancia, para poder ser buenos profesionales. Y de esta manera poder transmitir y obtener mejores conocimientos durante la fase de preparación académica universitaria, y no tener inconvenientes al momento de ejercer la profesión.

En lo que respecta al presente trabajo investigativo se debe dar a conocer más a la población que el derecho civil se encarga de regular tanto las relaciones patrimoniales como las personales, entre personas privadas jurídicas y físicas, públicas y privadas para poder tener conocimiento de que existe la figura jurídica del derecho de usufructo como una forma de disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos.

De igual forma es importante generalizar el derecho de usufructo pues fortalece el cuidado y protección de la persona sobre sus bienes ya que la misma persona lo hace en vida propia.

Por lo general el usufructo se hace entre parientes y trata de proteger a los padres de sus hijos para no ser desposeídos y olvidados de sus propios hijos, teniendo así la persona que quiera disfrutar de un usufructo, cuidar a la persona que otorga el usufructo.

Otra recomendación es que se debe aplicar más en la práctica en el tema de alimentos debe ser más generalizado el derecho de usufructo ya que el usufructo también se lo puede establecer en caso del tema de pensiones alimenticias, lo cual es una buena forma de garantiza su pago al alimentado, sin perder la propiedad sobre el bien.



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

Finalmente hay que tener presente que el objeto del derecho de usufructo es que puede recaer sobre cualquier especie de bienes muebles o inmuebles, singulares o universales, corporales e incorporeales, consumibles o no, solo es de advertir que el usufructo constituido sobre cosas consumibles es un cuasiusufructo.

También es importante que los legisladores establezcan a través de acuerdos estatales que las autoridades de gobierno también puedan utilizar la figura del usufructo para proveer de vivienda a los ciudadanos.



## JURISPRUDENCIA CASO PRÁCTICO (ANEXOS).

### **Anexo A): Contrato de usufructo de bananeras.**

CONTRATO DE USUFRUCTO DE BANANERAS

Serie 12

Gaceta Judicial 11 de 08-abr.-1976

Estado: Vigente

CONTRATO DE USUFRUCTO DE BANANERAS

El Art. 608 del Código Civil dispone: "los productos de los inmuebles, y las cosas accesorias a ellos, como las hierbas de un campo, la madera y fruto de los árboles, los animales de un vivar, se reputan muebles, aún antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho sobre dichos productos o cosas en favor de otra persona que el dueño. Lo mismo se aplica a la tierra o arena de un suelo, a los metales de una mina, y a las piedras de una cantera". Y según el Art. 1767 del propio Código, en su último inciso: "Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase no están sujetos a la excepción del inciso segundo". Es decir que las respectivas transacciones se reputan perfectas por voluntad de las partes y no precisan de la celebración de escritura pública para su validez. Gaceta Judicial. Año LXXVI. Serie XII. No. 11. Pág. 2440 (Quito, 8 de Abril de 1976)

TERCERA INSTANCIA

VISTOS: El Ingeniero Gustavo Jaramillo Larrea comparece ante el señor Juez Séptimo Provincial de Pichincha y expresa: que según contrato suscrito en esta ciudad de Quito, el 9 de junio de 1972, en calidad de propietario de la hacienda La Victoria, ubicada en el sector de La Unión (kilómetro 187 de la Vía Santo Domingo - Esmeraldas), en la cual ha cultivado tres lotes de cincuenta hectáreas cada uno, de banano Gross Michel que se hallaban en perfecto estado y cuya producción estimativa fue de dos mil doscientos cajas semanales para la exportación, concedió a favor del señor Agustín Ocampo el usufructo de las tres bananeras a fin de que pueda explotarlas y beneficiarse de su producto, siendo su obligación cuidar de que se realicen tres limpias y deshije anuales, debiendo realizarse la última limpia y deshije el mes anterior a la



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

terminación del contrato, el 17 de octubre de 1973; que fue obligación del señor Ocampo mantener las guardarrayas existentes en perfecto estado, a fin de que no obstaculice el tránsito de vehículos, debiendo emplear la cantidad de lastre que fuera necesario. Agrega el demandante: que el señor Ocampo no cumplió con sus obligaciones contractuales; y, con tales antecedentes demanda en juicio verbal sumario al señor Agustín Ocampo para que, en sentencia, se le condene al pago, de lo siguiente: Cincuenta mil sucres estipulados en la cláusula sexta del contrato como multa por no haberle entregado perfectamente limpias y deshijadas las bananeras; los daños y perjuicios que le ha ocasionado el incumplimiento de las obligaciones contractuales, en cuanto a los valores que ha tenido que erogar para deshijar y limpiar las bananeras y arreglar las guardarrayas; el lucro cesante que se establecerá durante la prueba, esto es con respecto a la disminución de la producción del banano debido a la falta de limpia y deshije de las plantaciones; y, por último, demanda el pago de las costas procesales. En la audiencia de conciliación el demandado deduce excepciones, las cuales constan en el acta respectiva de Fs. 7 vta. a 9 del cuaderno de primera instancia. Trabada la litis en la forma que se deja expuesta y sustanciado el proceso, el señor Juez Provincial expide sentencia la cual desecha las excepciones del demandado, acepta la demanda y ordena que Agustín Ocampo pague, de inmediato: la cantidad de cincuenta mil sucres conforme lo estipulado en la cláusula sexta del contrato y, además, los daños y perjuicios ocasionados, los mismos que deberán liquidarse en la forma prevista en el Art. 915 del Código de Procedimiento Civil. Con costas y regulación de honorarios del Defensor del actor. El demandado, en tiempo oportuno, interpone recurso de apelación y la H. Corte Superior de Justicia de Quito (Tercera Sala) acepta la demanda, en parte, y reforma la sentencia apelada en el sentido de que el demandado está obligado a pagar al actor, inmediatamente, la cantidad de sesenta mil sucres por todo concepto, incluidos los daños y perjuicios y la rebaja a la que tiene derecho el demandado por la no percepción de los frutos el día 17 de octubre de 1973. Sin las costas de la instancia.- El propio demandado interpone recurso de tercera instancia y, por su parte, el actor, Fs. 32 del segundo cuaderno, dice: "Interpuesto el recurso de apelación de la sentencia pronunciada por Ud.....". Radicada la competencia en esta Sala, en mérito al correspondiente sorteo, examinado el proceso, para resolver se hacen las consideraciones que siguen: 1.- Por la generalidad del término empleado por el actor al interponer su recurso, en relación a la sentencia de segundo nivel, se estima, según jurisprudencia establecida, que el recurso interpuesto es el de tercera instancia, recurso concedido por la Tercera Sala de la H. Corte Superior de Justicia de Quito; 2.- No hay falta u omisión de solemnidad sustancial alguna que haya influido o que pudiera influir en la decisión



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

de la causa, por cuya razón se declara la validez procesal. El trámite en juicio verbal sumario y la estipulación de que las partes se sujetan a los jueces de Pichincha, para el evento del juicio, se encuentra expresamente puntualizado en la cláusula octava del contrato de Fs. 10, suscrito el 9 de junio de 1972 y cuya firma y rúbrica reconoce el demandado a Fs.69 vta. Cuando se ha celebrado el contrato al que acaba de hacerse referencia y por el cual el Ingeniero Gustavo Jaramillo concede a favor del demandado, señor Agustín Ocampo, el usufructo de tres bananeras existentes en su hacienda La Victoria, a fin de que pueda explotarlas y beneficiarse de su producto, dicho contrato ha sido aceptado por las partes y hasta su finalización, sin que en el decurso del correspondiente plazo se hubiera presentado ningún reclamo, ya sea por falta de solemnidad, o de autorización; 3.- El Art. 608 del Código Civil dispone: "los productos de los inmuebles, y las cosas accesorias a ellos, como las hierbas de un campo, la madera y fruto de los árboles, los animales de un vivar, se reputan muebles, aún antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho sobre dichos productos o cosas en favor de otra persona que el dueño. Lo mismo se aplica a la tierra o arena de un suelo, a los metales de una mina, y a las piedras de una cantera". Y según el Art. 1767 del propio Código, en su último inciso: "Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase no están sujetos a la excepción del inciso segundo". Es decir que las respectivas transacciones se reputan perfectas por voluntad de las partes y no precisan de la celebración de escritura pública para su validez, razón por la cual el contrato de Fs. 10 es válido. Además, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, según la disposición del Art. 1.588 del Código Civil; 4.- Conforme al contrato celebrado entre las partes, el Ing. Gustavo Jaramillo Larrea concede a favor del señor Agustín Ocampo el usufructo de las tres bananeras existentes en su hacienda La Victoria, a fin de que el señor Ocampo pueda explotarlas y beneficiarse de su producto, cuidando que se realicen tres limpiezas y deshijes anuales. Se estipula que la última limpieza y deshije se realizará en el mes anterior a la terminación del contrato. De las pruebas constantes de autos puede deducirse que el usufructuario, por conveniencia propia, ha mantenido las bananeras en buen estado de conservación hasta el mes de agosto, 29 30 de 1973, fechas de la calificación y cuando se ha podido constatar la oportuna realización de labores de cultivo por parte del Programa de Campaña Fitosanitaria, como consta de la certificación de fs. 100 del primer cuaderno, expedido por el señor Inspector Técnico del mencionado Programa. Empero, no prueba el demandado haber realizado la limpieza y deshije de las bananeras el mes anterior a la terminación del contrato, como estaba en la obligación de hacerlo, habiéndose constituido en



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

mora, conforme al Art. 1.594 del Código Civil, ya que las partes libre y voluntariamente han previsto con anticipación el tiempo de realización de tales trabajos y el vencimiento del plazo a cuyo vencimiento se produce la mora, siendo inútil el requerimiento al deudor, por tal razón. Ocampo está en la obligación de pagar al demandante el valor correspondiente. El perito del actor, Leonardo Carrera Morejón, en la diligencia de inspección judicial pedida para evaluar los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones constantes del contrato de 9 de junio de 1972, valora en treinta mil sucres la limpia y deshije de la ciento cincuenta hectáreas, fs. 92, valoración que estimativamente se acepta como justa; 5.- La partes contendientes en este procesamiento han previsto la multa de cincuenta mil sucres, en la cláusula sexta del contrato, por incumplimiento, por parte del usufructuario, de cualquiera de las obligaciones que asume y el pago, además, de todo daño y perjuicio al propietario. En la misma cláusula se estipula que si a la terminación del plazo detentare las bananeras el usufructuario y no las entregare perfectamente limpias y deshijadas, amas de la multa de cincuenta mil sucres, pagará la cantidad de veinte mil sucres mensuales por todo el tiempo que persistiera en la detención y no entregare las bananeras al propietario. Probado el incumplimiento de entregar las bananeras a su dueño limpias y deshijadas en el mes anterior a la fecha de terminación del contrato, procede el cobro al demandado del valor de la multa estipulada a más del pago del valor de la limpia y deshije. Multa libremente establecida y en forma independiente de la indemnización de daños y perjuicios; por lo mismo, el demandado está en la obligación de satisfacer, también, la multa de cincuenta mil sucres estipulada; 6.- El demandante no prueba los perjuicios sufridos por falta de la limpia de las bananeras en el mes anterior a la fecha de recepción de las mismas. En efecto, se aprecia que dichas bananeras han estado debidamente atendidas hasta agosto de 1973, como anteriormente se dijo; que la producción de las mismas bananeras se prueba que aumenta, antes que disminuya, según se deduce del certificado de Fs. 112 vta. y en el cual consta que ha exportado el Ing. Gustavo Jaramillo Larrea, en el mes de octubre y hasta el mes de diciembre de 1973, un total de 18.433 cajas de Gross Michel. Por el retardo de la ejecución de la última limpia de las bananeras no hay prueba de que se haya ocasionado daños, ni causado perjuicios en la plantación del demandante; por lo tanto, no procede el reclamo de pago de los reclamos segundo y tercero de la demanda; y puesto que, no hay prueba de que los guardarrayas de las bananeras hayan estado en condición de obstaculizar el tránsito de vehículos, y el demandado las ha mantenido en servicio, según aparece de autos; 7.- En esta clase de juicios, a excepción de los laborales, no es admisible la reconvencción. Por todo cuanto queda expuesto, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se acepta parcialmente el recurso del demandante, y, reformándose la sentencia venida en grado, se dispone que Agustín Ocampo, pague al actor, Ingeniero Gustavo Jaramillo Larrea, la suma de ochenta mil sucres por los conceptos indicados en los considerandos 4 y 5 de esta sentencia. Las demás reclamaciones de la demanda no se aceptan y se rechazan las excepciones del demandado, igualmente que la reconvencción. Sin las costas de la instancia por tener ambas partes el carácter de recurrentes. Notifíquese..



## Anexo B): Usufructo y fideicomiso simultáneos.

### USUFRUCTO Y FIDEICOMISO SIMULTANEOS

Serie 9

Gaceta Judicial 1 de 30-abr.-1958

Estado: Vigente

### USUFRUCTO Y FIDEICOMISO SIMULTANEOS

Conforme dispone el art. 746, el usufructuario, es mero tenedor porque reconoce dominio ajeno, y sólo puede dar en arriendo o ceder el usufructo, conforme prescribe el art. 823 del mismo Código Civil, siendo la vida el límite máximo de su duración, cuando no se ha constituido a plazo fijo; y es incuestionable que a los actores designados en el testamento de Jacinta mendoza v. de Barreiro que no ha sido revocado debía restituírseles el precitado inmueble; sin que por tanto surta ningún efecto en su contra la venta realizada por Celinda M. de Espinosa, que no pudo a título translativo de dominio, vender la casa de la que era usufructuaria A nadie le es permitido cambiar por su sólo voluntad el título en que se funda, ni le es dado al comprador adquirir otros derechos a más de los que le correspondían al tradente, conforme prescribe el art. 715, y si no existe justo título y posesión regular, no se puede adquirir por prescripción ordinaria bienes que están sujetos al gravamen de restitución al tiempo de la muerte del usufructuario, contrariando el objeto y los fines de la institución testamentaria, en el caso del usufructo y fideicomiso Gaceta Judicial. Año LXI. Serie IX. No. 1. Pag. 86. (Quito, 30 de Abril de 1958)

### TERCERA INSTANCIA

VISTOS: Esperanza Izquierdo de Loza, ha recurrido a tercera instancia de la sentencia pronunciada por la Corte Superior de Portoviejo, en el juicio ordinario promovido por Julio Espinosa Rozzo, por su propio derecho y como apoderado de su hermana Esther María Espinosa de Mangold, para que se declare terminado el usufructo en una casa situada en esta ciudad, bajo los linderos que se señala en la demanda, y que ha sido transferida a Bolívar Izquierdo en venta, por la usufructuaria del dicho inmueble, Celinda Mendoza de Espinosa, siendo herederos del comprador, Esperanza Izquierdo de Loza y Adolfo Izquierdo; y se observa que para éste se halla ejecutoriada la referida sentencia por no haber recurrido de ella ni adhiriéndose al recurso.



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

La demanda se ha hecho extensiva a la indemnización de daños y perjuicios y en subsidio se ha planteado la acción reivindicatoria. Se ha trabado la litis con las excepciones deducidas por los demandados a fs. 16 y 20, respectivamente habiendo sido resueltas las dilatorias, en la providencia de fs. 106 y 107, de 11 de mayo de 1951. Con estos antecedentes, para fallar se considera: 1o. De la copia del testamento otorgado por Jacinta Mendoza v. de Barreiro, el 26 de marzo de 1917, que se halla legalmente protocolizado e inscrito en la oficina de Anotaciones del cantón Quito, consta en la cláusula sexta que la testadora incluye a su hermana legítima Celinda Felisa de Espinosa, de la única heredera; pero con la condición de que después de sus días, pase a ser propiedad de los hijos de Julio José Espinosa, Esther María y Julio Enrique Espinosa, entenedos de su referida hermana, la casa mencionada en la cláusula anterior (situada en la ciudad de Portoviejo y un solar anexo) expresando que le instituye como legataria y usufructuaria, a su hermana Celinda; 2o. De la partida de defunción de fs. 9, consta que Celinda Mendoza falleció el 11 de diciembre de 1940, terminando en esa fecha el derecho de usufructo, al tenor de lo prescrito en el art. 836 del Código Civil; De las copias que obran a fs. 34 - 36 y 44 - 46, consta que Celinda Mendoza de Espinosa, el 13 de diciembre de 1923 "vende perpetuamente" a favor de Bolívar Izquierdo Mendoza, la casa y respectivo solar, que fue materia del legado y usufructo, en Portoviejo, entre las calles Chile y Córdova, por el precio de tres mil sucres, expresando que adquirió por herencia a su finada hermana Jacinta mendoza v. de Barreiro, según el testamento otorgado en la ciudad de Quito, habiéndose inscrito la escritura de venta el 24 de enero de 1924; 4o. Atendiendo al claro tenor y al espíritu y alcance de la enunciada cláusula testamentaria, contiene una asignación condicional de día cierto pero indeterminado y envuelve la condición de existir los asignatarios en ese día, constituyendo en esta forma un usufructo y un fideicomiso, al mismo tiempo; cosa que permite la ley en el art. 768, por lo que tienen la calidad de fideicomisarios Esther María y Julio Enrique Espinosa; 5o. Conforme dispone el art. 746, el usufructuario, es mero tenedor porque reconoce dominio ajeno, y sólo puede dar en arriendo o ceder el usufructo, conforme prescribe el art. 823 del mismo Código Civil, siendo la vida el límite máximo de su duración, cuando no se ha constituido a plazo fijo; y es incuestionable que a los actores designados en el testamento de Jacinta mendoza v. de Barreiro que no ha sido revocado debía restituírseles el precitado inmueble; sin que por tanto surta ningún efecto en su contra la venta realizada por Celinda M. de Espinosa, que no pudo a título translativo de dominio, vender la casa de la que era usufructuaria en arrendamiento por cesión de su uso y goce; 6o. A nadie le es permitido cambiar por su sólo voluntad el título en que se funda, ni le es dado al comprador adquirir otros derechos a más de



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

los que le correspondían al tradente, conforme prescribe el art. 715, y si no existe justo título y posesión regular, no se puede adquirir por prescripción ordinaria bienes que están sujetos al gravamen de restitución al tiempo de la muerte del usufructuario, contrariando el objeto y los fines de la institución testamentaria, en el caso del usufructo y fideicomiso; 7o. Si bien de la escritura pública de 3 de diciembre de 1923, presentada por Homero Cobos Mieles con el escrito de fs. 39, consta que los demandantes Junio Espinosa Rizzo y Esther María Espinosa de Mangold, vendieron derechos y acciones en la casa y solar adyacente, objeto de esta litis a José Manzano Hinostroza, consta asimismo que éstos volvieron a adquirir los mismos derechos y acciones de poder del comprador, por escritura pública inscrita otorgada el 23 de septiembre de 1946, habiendo mediante esta readquisición comprobado el dominio que tenían en el inmueble materia de la demanda, sobre el que se constituyó el mencionado usufructo y el fideicomiso, según queda expresado; siendo en consecuencia inaceptables las excepciones de fs. 16 y 20, en las que se ha negado el derecho de los actores, invocando la prescripción que no pudo realizarse. Por estos considerandos, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se confirma la parte resolutive de la sentencia que ha subido en grado que confirma la de primera instancia que acepta la demanda por ser procedente, condenando a los reos a la restitución y entrega del predio reclamado, con costas, daños y perjuicios, los que se liquidarán en juicio verbal sumario. Las costas de esta instancia son de cargo de la recurrente Esperanza Izquierdo de Loza. Se regula en sesenta sucres el honorario del doctor Julio Bastidas por los escritos de fs. 106 y 113. Legalizado el papel, devuélvase"..".



## Anexo C): Acción posesoria de usufructo.

ACCION POSESORIA DE USUFRUCTO

Serie 8

Gaceta Judicial 1 de 14-ago.-1952

Estado: Vigente

ACCION POSESORIA DE USUFRUCTO

La demanda está estrictamente ceñido a la ley, por tratarse de la conservación y recuperación de la posesión del derecho de usufructo, sobre el que pudo ejercerse la acción que se ha deducido, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 978 y 982 del Código Civil, habiendo justificado el demandante que estuvo en posesión tranquila y no interrumpida durante más de un año, antes de que se verifiquen los hechos de perturbación y despojo. GACETA JUDICIAL. Año. LVII. Serie VIII. No. 1. Pág. 57. (Quito, 14 de agosto de 1952)

TERCERA INSTANCIA

Vistos: La sentencia de la Corte Superior de Loja, es confirmatoria de la de primera instancia, que acepta la demanda instaurada por Abraham Fiel Guevara contra Azael Tinco, y para resolver los recursos que éste ha interpuesto de apelación y nulidad, se considera: 1o. Que el demandado en la junta de conciliación se allana a la acción deducida sobre amparo de la posesión del derecho de usufructo del que el actor dice haber sido despojado en una parcela de terreno de la hacienda Santa Rufina del cantón Paltas, y se ha tramitado la causa en juicio verbal sumario, de conformidad con lo prescrito en el art. 719 del Código de Procedimiento Civil, sin que por tanto exista nulidad ninguna en el proceso; 2o. En la providencia de 22 de marzo de 1950, el Juzgado declara improcedente la petición del demandado respecto a que se les cite de evicción y saneamiento a Neptalí Castillo y a su cónyuge Angela Sánchez, vendedores del inmueble en el que se ha constituido el usufructo, porque no se trata de un juicio ordinario, conforme prescribe el art. 1903 del Código Civil y el art. 96 del Código de procedimiento civil; 3o. En la junta de conciliación el Juzgado ha recibido la causa a prueba y en ese estado ha intervenido el doctor José Miguel Mora Reyes, en la misma junta de conciliación pidiendo que se le declare parte por el demandado Azael Tinoco, y el Juzgado accede a esa solicitud; y dicho abogado a nombre de su representado, expresa que no hace oposición a la demanda y que está listo a devolver el



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

usufructo del terreno vendido al actor, pero exige se obligue a sus vendedores a indemnizarlo por los perjuicios sufridos; 4o. Durante el término probatorio se ha presentado la copia de la escritura inscrita de fs. 13 a 14 de la que consta que el 22 de mayo de 1949, Neptalí Castillo y Angela Sánchez venden a favor de Fernando Azael Tinoco, los derechos y acciones que compraron en la hacienda Santa Rufina, bajo la linderación que se ha determinado en dicho título, a Rubén Sánchez, con la reserva que había hecho éste del derecho de usufructo en los sembríos de café y guineos verificados por el mismo, así como del derecho de uso y habitación de una casa, por todo el tiempo en que el primitivo vendedor Sánchez y la esposa de éste vivan. Se expresa en la escritura que los expresados cultivos y la casa con las reservas anotadas, se incluyen en la venta y otras cosas que en la misa se enumera. De la copia de la escritura de fs. 27-29, de 4 de noviembre de 1949, aparece que los cónyuges Rubén Sánchez y Rosenda Granillo de Sánchez, venden a favor de Abraham Guevara Sánchez, el derecho de usufructo que se reservo el primer compareciente cuando efectuó la venta de los derechos y acciones a favor de su hija Angela Sánchez y de su marido Neptalí Castillo, hasta la vida de los vendedores. 5o. Que con las declaraciones de los testigos, rendidas a fs. 3, 4 y 5, se ha comprobado que los esposos Sánchez - Granillo, han vivido en una casa de habitación, poseyendo y usufructuando la parcela de terreno a que se refiere la demanda, inclusive los sembríos de café y guineos, en la hacienda Santa Rufina, sembrándola desde hace varios años y dando en arriendo porciones de ella, y que, hace pocos meses, Azael Tinoco, se ha introducido en dicha parcela de terreno linderado y ha sembrado una sementera de arroz, dando en arrendamiento fracciones del referido terreno a varias personas, y del informe de los peritos que obra a fs. 22 y 23, consta las siembras verificadas por el demandado y por los arrendatarios de éste; 6o. Que, a más de la prueba plena instrumental y de testigos que se ha producido en contra de Azael Tinoco, éste reconoce el derecho del actor, siendo improcedente y extemporánea la nulidad por razón del trámite, que se ha dado a la demanda, que está estrictamente ceñido a la ley, por tratarse de la conservación y recuperación de la posesión del derecho de usufructo, sobre el que pudo ejercerse la acción que se ha deducido, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 978 y 982 del Código Civil, habiendo justificado el demandante que estuvo en posesión tranquila y no interrumpida durante más de un año, antes de que se verifiquen los hechos de perturbación y despojo; 7o. Que es obligación de los jueces y tribunales, al expedir sentencia que acepte la demanda, según lo prescribe el art. 728 del Código de Procedimiento Civil, amparar en sus derechos al actor, dictando las órdenes que estime conducentes para restituir las cosas a su estado anterior, por lo cual en el fallo de primera instancia que ha sido confirmado por la Corte Superior, se ha ordenado que Azael



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tinoco restituya inmediatamente a Fiel Abraham Guevara, la posesión de los terrenos que indebidamente los ha ocupado y arrendado, como también las plantaciones de café y de guineo que han sido sembradas por el primitivo vendedor, condenándole a pagar la cantidad de setecientos sucres por concepto de daños y perjuicios que se hallan comprendidos y se observa que en esta parte ha quedado ejecutoriada la sentencia para el demandante, que no ha apelado de ella. En cuya virtud, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se confirma la sentencia recurrida. Con costas. Sin honorario que regular. Legalizado el papel devuélvase..



Anexo D): Minuta constitución de usufructo.

<b>AÑO</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>CANTÓN</b>	<b>NOTARIA</b>	<b>SECUENCIAL</b>
<b>2015</b>	<b>01</b>	<b>09</b>	<b>2da.</b>	<b>P</b>

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA-  
VENTA OTORGADA POR: JOSE LUIS  
OTAVALO GUARTASACA.**

**A FAVOR DE: JULIO MAURICIO  
OTAVALO CORAISACA.**

**CUANTIA: 5.301,00 USD.**

**\*\*\*\*\*JPD\*\*\*\*\***

En el Cantón Sígsig, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a dieciocho de noviembre del año dos mil quince, ante mí, Doctora Diana Isabel Malo González, Notaria Pública Segunda de este Cantón, comparecen: Por una parte y como vendedores **JOSE LUIS OTAVALO GUARTASACA y ROSA ELENA CORAISACA GUANOQUIZA**, casados entre sí; y, por otra parte, como comprador el señor **JULIO MAURICIO OTAVALO CORAISACA**, soltero, Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, de ocupación agricultores los primeros y comerciante el tercero, domiciliados la parroquia de San Bartolomé de este cantón, idóneos y conocidos por mí según el documento de identidad que me presentan, doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultados legales de la presente escritura pública, a cuyo otorgamiento proceden libre y voluntariamente, exponen: Que elevan al actual instrumento público, la minuta que me entregan y que copiada dice.-  
MINUTA.- **SEÑORA NOTARIA.-** En el protocolo de Escrituras Públicas a su



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

cargo, sírvase insertar una de compraventa, sujeta a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen: Por una parte y como vendedores **JOSE LUIS OTAVALO GUARTASACA y ROSA ELENA CORAISACA GUANOQUIZA**, casados entre sí; y, por otra parte, como comprador el señor **JULIO MAURICIO OTAVALO CORAISACA**, soltero, Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, de ocupación agricultores los primeros y comerciante el tercero, domiciliados la parroquia de San Bartolomé de este cantón, hábiles para obligarse y contratar.-

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Mediante escritura pública celebrada el veinte y uno de julio de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario Público del cantón Síg sig, Luis Florencio Samaniego León, e inscrita en el Registro Mayor de la Propiedad del cantón Síg sig, el cuatro de agosto del año mil novecientos ochenta y cinco, bajo el número trescientos ochenta y cinco, los primeros comparecientes adquirieron por compra a Luciano Chunzho, dos cuerpos de terrenos en el punto llamado "**Síg sig-llano**", ubicados en la parroquia San Bartolomé, de este cantón, mismos que tienen los siguientes linderos: **a)** El primer cuerpo de terreno: **Por la cabecera: ANTES:** Con tierras de José Luis Otavalo, **HOY:** Camino de lastre; **Por el pie y un costado: ANTES:** Con tierras de Benigno Uyaguari, **HOY:** Con María Josefina Uyaguari; y, **Por el otro costado: ANTES:** Con herederos de José Daniel León, **HOY:** Félix Bacilio Vizhñay.- Con clave catastral número 010955010104012000.- **b)** El segundo cuerpo de terreno: **Por la cabecera: ANTES:** Con camino público, **HOY:** Camino de lastre; **Por el pie: ANTES:** Con tierras de José Luis Otavalo y herederos de Isidro Otavalo, **HOY:** José Esteban Otavalo; **Por el un costado: ANTES:** Tierras de José Luis Otavalo,



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

**HOY:** Con José Esteban Otavalo y Gladys Sisa; y, **Por el otro costado:**

**ANTES:** Con tierras de José Luis Otavalo y herederos de Isidro Otavalo; **HOY:**

María Lucinda Otavalo.- Con clave catastral número 010955010104013000.-

**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con estos antecedentes, los primeros comparecientes JOSE LUIS OTAVALO GUARTASACA y ROSA ELENA CORAISACA GUANOQUIZA exponen que dan en venta real y perpetua enajenación, con transmisión de dominio y posesión en favor de la parte compradora los cuerpos de terrenos descritos en la cláusula anterior.-

**QUINTA: PRECIO.-** El precio de la venta es de CINCO MIL TRESCIENTOS UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, que los vendedores declaran tenerlo recibido de contado y a su entera satisfacción por lo que trasmiten en favor de **JULIO MAURICIO OTAVALO CORAISACA** los inmuebles anteriormente descritos y delimitados con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas anexas, usos y costumbres legales, **sin más gravamen que la reserva de uso, usufructo y habitación, que se reserva la parte vendedora durante toda su vida en los inmuebles materia del presente contrato**, a la vez que facultan a la parte adquirente requerir la inscripción de esta escritura por sí o por terceros.- **SEXTA:**

**ACEPTACION.-** La parte compradora acepta esta escritura y el contrato que ella contiene por ser otorgado a su favor y por estar de acuerdo con sus cláusulas.- **SEPTIMA: CONVENIO.-** Por convenio de las partes los gastos escriturarios, alcabala e inclusive su inscripción son de cuenta y cargo de la parte compradora.-Agregue usted Señora Notaria, las demás cláusulas de estilo que miren la plena validez de la escritura pública a celebrarse.-

Atentamente. f) Doctor Juan Pacurucu Riera, matrícula número quinientos



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

doce del Colegio de Abogados del Azuay.- Hasta aquí transcrita la minuta que los comparecientes la reconocen como suya y la dejan elevada a escritura pública, para los fines legales consiguientes.-Se pagaron los impuestos.- Cédulas de ley presentadas.- Leído éste instrumento íntegramente a los contratantes por mí la Notaria, se ratifican en su contenido y firman conmigo en unidad de acto con los testigos Ximena Estefanía Bermeo Jiménez y Miguel Leonardo Galindo Coronel a ruego de la compareciente ROSA ELENA CORAISACA GUANOQUIZA por esta no saber firmar, quien estampa su huella, de todo lo cual, doy fe.



Anexo E): Minuta constitución de usufructo.

**AÑO**                      **PROVINCIA**            **CANTON**                **NOTARIA**                **SECUENCIAL**  
**2016**                      **01**                            **09**                            **2 da.**                            **P**

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA-  
VENTA OTORGADA POR:**

**FLORENCIO VIRGILIO TAPIA  
SALINAS Y OTRA.**

**A FAVOR DE: ROSA FLORESILDA  
TAPIA VASQUEZ.**

**CUANTÍA: 80.300,00 USD.**

**\*\*\*\*\*JPD\*\*\*\*\***

En el Cantón Sígsig, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a veintitrés días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, ante mí, Doctora Diana Isabel Malo González, Notaria Pública Segunda de este Cantón, comparecen: Por una parte como vendedores los señores **FLORENCIO VIRGILIO TAPIA SALINAS y EUDOLIA ZENAIDA VASQUEZ SAMANIEGO**, divorciados, por sus propios derechos y, por otra parte como compradora la señora **ROSA FLORESILDA TAPIA VASQUEZ**, casada. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en la parroquia y cantón Sígsig, hábiles para obligarse y contratar, conocidos por mí por presentarme su documento de identidad, doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultados legales de la presente escritura pública a celebrarse, a cuyo otorgamiento proceden libre y voluntariamente, exponen: Que elevan al actual instrumento público, la minuta que me entregan y que copiada dice.- **MINUTA.- SEÑORA NOTARIA.-** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de compra-venta, sujeta a las siguientes cláusulas.- **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** comparecen: Por una parte como vendedores los señores **FLORENCIO VIRGILIO TAPIA SALINAS y EUDOLIA ZENAIDA VASQUEZ SAMANIEGO**, divorciados, por sus propios



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

derechos y, por otra parte como compradora la señora **ROSA FLORESILDA TAPIA VASQUEZ**, casada. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en las parroquia y cantón Sígsig, hábiles para obligarse y contratar.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Los señores FLORENCIO VIRGILIO TAPIA SALINAS y EUDOLIA ZENAIDA VASQUEZ SAMANIEGO, son dueños de dos predios ubicados en el punto llamado "**SANTO PAMBA**" de la parroquia y cantón Sígsig, provincia del Azuay, mismos que los adquirieron en su estado civil de casados entre sí, sin existir hasta el momento liquidación de bienes entre ellos, a pesar de estar divorciados. Cuerpos de terreno adquiridos de la siguiente manera: **uno)** El primer predio mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo de este cantón, Luis Florencio Samaniego León, en fecha veinticuatro de enero de mil novecientos setenta y nueve, e inscrita bajo el número veinticinco del Registro Mayor de la Propiedad de cantón Sígsig, el veintiuno de febrero de mil novecientos setenta y nueve, por compra a Benjamín Quilambaqui y Luz Palomeque, mismo que tiene los siguientes linderos: **Por la cabecera o norte:** Antes con propiedades de Sebastián Pulla, Hoy José Pulla; **Por el pie o sur:** Antes camino público, Hoy calle Padre Luis Rodríguez; **Por el un costado o este:** Antes con Miguel Ángel Pulla, Hoy con Fernando Galán; y, **Por el otro costado u oeste:** Antes con Sebastián Pulla, Hoy con terreno de los vendedores que hoy adquiere la misma compradora.- clave catastral 010950001005005016001.- **dos)** El segundo predio mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo de este cantón, Luis Florencio Samaniego León, en fecha ocho de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, e inscrita bajo el número trescientos dieciocho del Registro Mayor de la Propiedad de cantón Sígsig, el doce noviembre de mil novecientos ochenta y uno, por compra a Sebastián Pulla Sagbay, mismo que tiene los siguientes linderos: **Por la cabecera o norte:** Antes con Sebastián Pulla Sagbay, Hoy, con José Pulla; **Por el pie o sur:** Antes camino público, Hoy calle Padre Luis Rodríguez; **Por el un costado u oeste:** Antes con camino público Hoy, calle Padre José María Aguirre; y, **Por el otro costado o este:** Antes con Florencio Virgilio Tapia Salinas, Hoy con terreno que hoy adquiere la misma compradora.- clave catastral 010950001005005026000.- **TERCERA.-**



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

**COMPRAVENTA:** Con estos antecedentes, Los señores FLORENCIO VIRGILIO TAPIA SALINAS y EUDOLIA ZENAIDA VASQUEZ SAMANIEGO, exponen que dan en venta real y perpetua enajenación, con transmisión de dominio y posesión a favor de la señora ROSA FLORESILDA TAPIA VASQUEZ, los derechos y acciones singulares que les corresponde a cada uno de ellos dentro de los terrenos antes descrito, aclarando que la venta se la hace como cuerpos ciertos y determinados, por ser los únicos dueños.- **CUARTA.- PRECIO.-** El precio de venta es el de OCHENTA MIL TRESCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, que la parte vendedora declara tenerlo recibido de contado y a su entera satisfacción, por lo que transfieren en favor de la parte adquirente los inmuebles anteriormente descritos y delimitados, con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas anexas, usos y costumbres legales, **sin más gravamen que la reserva de uso, usufructo y habitación, que se reservan los vendedores durante toda su vida en los inmuebles materia del presente contrato**, a la vez, que faculta a la parte adquirente, requerir la inscripción de ésta escritura por sí o por terceros.- **QUINTA.- ACEPTACIÓN:** Presente la compradora acepta este contrato por ser otorgado a su favor y por estar de acuerdo con sus estipulaciones.- **SEXTA.- CONVENIO.-** Por convenio de las partes los gastos escriturarios, alcabala e inclusive su inscripción son de cuenta y cargo de la parte compradora.- Agregue usted señora Notaria, las demás cláusulas de estilo que miren a la plena validez, de la escritura pública, a celebrarse.- Atentamente.- f) Firma Abogado Kleber Ivan Suin Cajamarca, Matrícula 01-2016-120 del Foro de Abogados del Azuay.- Hasta aquí transcrita la minuta que los comparecientes la reconocen como suya, se ratifican en su contenido y la dejan elevada a escritura pública, para los fines legales consiguientes. Se pagaron los impuestos correspondientes.- VIENEN HABILITANTES.....



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

.....HASTA AQUÍ EL DOCUMENTO HABILITANTE.- Cédulas de ley presentadas.- Leído éste instrumento íntegramente a los contratantes por mí la Notaria, se ratifican en su contenido y firman conmigo en unidad de acto, con los testigos Pedro Isaac Reinoso Zhunio y Marina Beatriz Bermeo Arévalo, a ruego de la segunda compareciente por ésta no saber firmar, quien estampa su huella, de todo lo cual, doy fe.



Anexo F): Minuta extinción de usufructo.

**20170109002P00120**

**ESCRITURA PUBLICA DE ACTA RENUNCIA  
DE USUFRUCTO  
OTORGADA POR: SR. ABRAHAM ENRIQUE  
DUMAS IÑIGUEZ.  
CUANTIA: INDETERMINADA.  
DI DOS COPIAS**

**\*\*\*\*\*DMG\*\*\*\*\***

En el Cantón Sígsig, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a diez días del mes de marzo del año dos mil diecisiete, ante mí, Doctora Diana Isabel Malo González, Notaria Pública Segunda de este Cantón, comparece el señor ABRAHAM ENRIQUE DUMAS IÑIGUEZ, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en Cuenca de tránsito por este cantón, idóneo y conocido por mí en este acto, por presentarme su documento de identidad, doy fé. Bien instruido en el objeto y resultados legales de la presente escritura pública, a cuyo otorgamiento procede libre y voluntariamente, expone: Que eleva al actual instrumento público, la minuta que me entrega y que copiada dice.-



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

MINUTA.- SEÑORA NOTARIA.- En el Protocolo de escrituras públicas, a su cargo, sírvase insertar una de RENUNCIA DE USUFRUCTO, sujeta a los siguientes términos: Comparece el señor ABRAHAM ENRIQUE DUMAS IÑIGUEZ, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en Cuenca de tránsito por este cantón, hábil para obligarse y contratar, y expone: PRIMERO: Que mediante título escriturario otorgado ante el Doctor Ramiro Atiencia Lombeida, Notario Público Segundo del cantón Sígsig, en fecha veintiséis de septiembre del año dos mil siete, el compareciente señor Abraham Enrique Dumas Iñiguez, se reservó el derecho de usufructo durante toda su vida, en dos bienes inmuebles ubicados en el punto llamado **Chobzhi**, sector rural de la parroquia y cantón Sígsig, Provincia del Azuay, cuyos linderos y demás especificaciones legales constan determinados en el título escriturario antes mencionado, gravamen que se encuentra inscrito en el Registro de Usufructos con el número diez, en fecha cinco de octubre del año dos mil siete.- SEGUNDO: Por medio de este instrumento el señor Abraham Enrique Dumas Iñiguez, **renuncia** al derecho de usufructo que pesa sobre los bienes inmuebles



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

anteriormente especificados.- La cuantía por su naturaleza es indeterminada.- Agregue usted señora Notaria, las demás cláusulas de estilo que miren a la plena validez de la escritura pública, a celebrarse.- Atentamente. f) Abogado Juan Pablo Gómez Veloso, con matrícula número 01-2013-54 del Foro de Abogados del Azuay.- Hasta aquí transcrita la minuta que el otorgante la reconoce como suya, se ratifica en su contenido y la deja elevada a escritura pública, para los fines legales consiguientes. VIENEN HABILITANTES.....

.....HASTA AQUÍ HABILITANTE.- Cédula de Ley presentada. Leído este instrumento íntegramente al otorgante por mí la Notaria, se ratifica en su contenido y estampa su huella en presencia de los testigos Ximena Estefanía Bermeo Jiménez y Luis Gonzalo Urgilés Tello a ruego del compareciente por éste no saber firmar, todo esto en unidad de acto, de lo cual doy fe.



**Anexo G): Minuta extinción de usufructo.**

<b>Año</b>	<b>Provincia</b>	<b>Cantón</b>	<b>Notaria</b>	<b>Secuencia Numeral</b>
<b>2016</b>	<b>1</b>	<b>01</b>	<b>05</b>	<b>P</b>

**ESCRITURA PÚBLICA DE ACTA DE EXTINCIÓN DE  
USO, USUFRUCTO Y HABITACIÓN  
OTORGADO POR: SRA. ZOILA SALTOS NIEVES  
CUANTIA: INDETERMINADA**

En la ciudad de Cuenca, Capital de la Provincia del Azuay, República del Ecuador, a veinte y uno de abril del año dos mil catorce, yo, Doctora María Consuelo Carrasco Piedra, Notaria Pública Quinta de este cantón. En mérito de la documentación que se presenta y que forma parte integrante de este instrumento; conforme lo dispuesto en el numeral 27, del artículo 18 de la Ley Notarial; declaro extinguido el Uso, usufructo y habitación que pesa sobre la propiedad de Zoila Beatriz Saltos Nieves, que tiene y posee mediante escritura de compraventa otorgado ante el Notario Quinto del cantón Cuenca, el 17 de abril del 2001, e inscrita en el Registro de la propiedad 1, con el número tres mil ochocientos cuarenta y ocho, el ocho de mayo del dos mil dos, y la reserva del uso, usufructo y habitación consta inscrito en los registros de hipotecas con el número 1287 bis, el 8 de mayo del 2002. Se adjunta como habilitante la partida de defunción del señor VICENTE JOSE SALTO BACUILIMA, titular del derecho de uso, usufructo y habitación y la petición de la señora ZOILA BEATRIZ SALTOS NIEVES. Se dispone la anotación al margen de la inscripción respectiva en el registro de la propiedad del cantón



## UNIVERSIDAD DE CUENCA

correspondiente, de esta extinción. Con lo que concluye la presente acta .- A CONTINUACIÓN EL DOCUMENTO HABILITANTE.-



## BIBLIOGRAFÍA.

- Cabanellas, G. (2005). *Diccionario Jurídico*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Civil, C. (2015). *Código Civil*. Quito: Corporacion de Estudios y Publicaciones.
- Claro Luis. (2013). *Explicaciones del Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago: Editorial Juridica de Chile.
- Código Civil Colombiano. (20 de Noviembre de 2017). *En Colombia*. Obtenido de Lexis: <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro2-t9/>
- Código de la Niñez y la Adolescencia. (2010). *Codigo De la Niñez y la Adolescencia*. En C. d. Publicaciones, *Codigo de la Niñez y la Adolescencia*. Quito: CEP.
- COGEP. (2016). *Codigo Organico General de Procesos*. En A. Nacional, *COGEP* (pág. 38). Quito: Asamblea Nacional.
- Constitución Ecuatoriana. (2008). *Constitucion del Ecuador*. En A. Constituyente, *Constitucion* (pág. 95). Quito: Asamblea Cosntituyente.
- Diccionario De La Real Lengua Española. (2014). *Diccionario De La Real Lengua Española*. Madrid: España.
- Guillermo Cabanellas. (2005). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Holguín Juan. (2009). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corpracion de Estudios y Publicaciones.
- La Guia. (17 de 06 de 2009). *La Guia*. Obtenido de La Guia: <http://derecho.laguia2000.com/parte-general/cuasiusufructo>
- Larrea Holguín Juan. (2009). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito: CEP.
- Ley De Compañías. (2016). *Ley de compañías*. En Asamblea. Quito: CEP.
- Ley Notarial. (2016). *Ley Notarial*. En Congreso, *Ley Notarial*. Quito: LEXIS.
- Moscoso, H. (2011). *Derecho Civil Bienes*. Cuenca: Dr. Homero Moscoso.
- Sanchez De Bustamante. (2005). *Codigo Internaciona Privado*. En S. d. Bustamante, *Codigo Internacional Privado*. Cuba: Tratado de la Habana.



**UNIVERSIDAD DE CUENCA**

SOMARRIVA , M. (2009). *Tratado de los Derechos Reales*. Santiago: Editorial Juridica de Chile.