

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA:**

**La extinción del usufructo para garantizar el derecho de  
propiedad a favor del nudo propietario**

**AUTOR:**

**Dr. Walter Ramón Velasco Alvarado**

**Trabajo de titulación examen complejo para la obtención del grado de  
Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**

**Guayaquil, Ecuador**

**2021**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO**  
**NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por el Doctor Walter Ramón Velasco Alvarado, como requerimiento para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.

**REVISORES**

Dr. Francisco Obando F. PHD  
**Revisor Metodológico**

Ab. Ab. María José Blum Moarii.  
**Revisora de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

**Dr. Ricky Benavides Verdesoto.**

Guayaquil, a los 21 días de mayo de 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO**

**NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo,

**DECLARO QUE:**

El examen complejo “**La extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario**” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los 21 días de mayo de 2021

**EL AUTOR**

**Dr. Walter Ramón Velasco Alvarado**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO**  
**NOTARIAL Y REGISTRAL**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, **Walter Ramón Velasco Alvarado** autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del examen complejo “**La extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 21 días de mayo de 2021

**EL AUTOR:**

---

**Dr. Walter Ramón Velasco Alvarado**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO**  
**NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Informe Urkund**



## Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** DR WALTER RAMON VELASCO ALVARADO.docx (D97381367)  
**Submitted:** 3/5/2021 8:33:00 PM  
**Submitted By:** mariuxiblum@gmail.com  
**Significance:** 0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

## **Dedicatoria**

Con amor a mi madrecita Petra Alvarado Mosquera y a mi padre Fortunato Velasco Páez quien descansa en paz, quienes siempre me han tolerado y por sus bondadosas palabras de aliento, comprensión y apoyo para mí.

## **Resumen**

Esta investigación tuvo por objetivo identificar cuáles son los criterios doctrinarios y demás procedimientos a realizar al momento de la extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario. Por lo que para su mejor comprensión se partió del concepto del derecho de usufructo. Asimismo, se determinaron 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. Se abordó también las maneras por las que se puede extinguir el derecho de usufructo. A partir de la ejecución de encuestas a notarios de la ciudad de Guayaquil, se pudo determinar que, a través de la extinción del derecho real del usufructo, se garantiza el derecho a la propiedad del nudo propietario. Asimismo, se podrían originar divergencias entre el nudo propietario y el usufructuario, debido a la condición jurídica del bien, en relación con la ejecución de un contrato de compra venta. Los resultados también arrojaron que el derecho a la propiedad se ve afectado por el usufructo indeterminado del caso. Por último, los notarios creen que la extinción del usufructo, mediante un instrumento notarial, surtiría los mismos efectos legales con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Palabras claves: usufructo, dominio, extinción de usufructo, notario

## **Abstract**

The objective of this investigation was to identify which are the doctrinal criteria and other procedures to be carried out at the time of the termination of the usufruct to guarantee the right of property in favor of the bare owner. So for your better understanding, we started from the concept of the right of usufruct. Likewise, the different ways that the owner of an asset can constitute a usufruct right in favor of any person over movable or immovable property were also determined. The ways in which the right of usufruct can be extinguished was also addressed. From the execution of surveys to notaries of the city of Guayaquil, it was determined that, through the extinction of the real right of usufruct, the right to property of the bare owner is guaranteed. Likewise, divergences could arise between the bare owner and the usufructuary, due to the legal condition of the asset, in relation to the execution of a purchase and sale contract. The results also showed that the right to property is affected by the indeterminate usufruct of the case. Finally, the notaries believe that the extinction of the usufruct, by means of a notarial instrument, would have the same legal effects with the registration in the Property Registry.

Keywords: usufruct, domain, extinction of usufruct, notary

## Índice

Introducción .....	1
Descripción del objeto de investigación.....	2
Delimitación del Problema .....	3
Preguntas de investigación .....	5
Pregunta principal de investigación.....	5
Justificación .....	5
Objetivos.....	6
Objetivo General .....	6
Objetivos Específicos .....	6
Hipótesis .....	7
Desarrollo.....	7
Fundamentación doctrinal .....	7
Breve descripción conceptual.....	7
El usufructo: Antecedentes y Clasificación.....	9
Según el tiempo de duración .....	10
Usufructo sucesivo .....	10
El usufructo alternativo .....	11
Usufructuario simple .....	11
Usufructuario múltiple o simultáneo .....	11
Desde el punto de vista de las cosas o bienes sobre los cuales puede recaer el usufructo ...	11

Usufructo normal o propio .....	11
El usufructo impropio.....	12
Diferencias entre el usufructo o el mutuo usufructo .....	12
El usufructo: limitación del dominio de los bienes inmuebles .....	13
Las formas de constitución del usufructo y las actuaciones en sede notarial .....	13
Petición de extinción por muerte de usufructuario y a petición del nudo propietario.....	15
Petición de renuncia del usufructo, por expresa voluntad del usufructuario en forma libre y voluntaria. ....	16
Acta notarial de extinción del derecho de usufructo por muerte del usufructuario.....	18
El usufructo por acto entre vivos: su constitución y extinción .....	19
Usufructo Constituido por Ley .....	19
Características.....	19
Extinción.....	20
La ausencia de normas especiales y procedimentales para la extinción del usufructo en sede notarial.....	20
Experiencia en derecho comparado .....	21
Derecho Colombiano.....	21
Derecho Chileno .....	22
La propuesta: Reglas claras y un procedimiento ágil para la extinción del usufructo sobre bienes raíces .....	22
La inclusión del procedimiento de extinción del usufructo en sede notarial.....	24
Inicio del procedimiento: La petición ante Notario y documentos habilitantes .....	25

Verificación de la superación de la causa del usufructo o toma de declaración juramentada:.....	25
Acta notarial de extinción del usufructo .....	26
Marco Metodológico .....	28
Alcance de investigación .....	28
Población y muestra .....	29
Métodos de Investigación.....	29
Método Empírico.....	29
Observación científica .....	29
Recolección de información .....	29
Métodos teóricos .....	30
Histórico lógico .....	30
Técnicas de recolección de datos .....	30
Análisis de los resultados .....	31
Presentación de la propuesta con su respectiva validación por expertos .....	35
Conclusiones .....	36
Recomendaciones.....	38
Referencias .....	39
Apéndice .....	41
Encuesta.....	41

## Índice de Tablas

Tabla 1 Unidades de observación .....	29
Tabla 2 Pregunta 1 .....	31
Tabla 3 Pregunta 2 .....	32
Tabla 4 Pregunta 3 .....	33
Tabla 5 Pregunta 4 .....	34

## Índice de Figuras

Figura 1 Pregunta 1 .....	31
Figura 2 Pregunta 2 .....	32
Figura 3 Pregunta 3 .....	33
Figura 4 Pregunta 4 .....	34

## Introducción

Dentro del sistema ecuatoriano se han centrado en los derechos reales en la habitación, goce y uso de frutos de modalidades específicas. Este es el caso de los bienes inmuebles, es decir, una vivienda que se constituirá como un taller familiar de aprendizaje para que los beneficiarios del usufructo limiten el dominio; es por ello que existen inconvenientes, cuando se inician discusiones entre los involucrados, mismos que no conocen el fundamento legal, ignorando, el criterio doctrinario, señalados en los derechos reales, así como las limitaciones del dominio.

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación generalmente suelen resultar afectados cuando los mismos fueron direccionados para que fueran compartidos con el nudo propietario. Es por ello que, una vez reformada la ley notarial, se logró establecer en el Código Orgánico General de Procesos, las disposiciones reformativas, siendo la décima quinta la que determina que las atribuciones son exclusivas para los notarios, y que se encuentran determinadas en el artículo 18 de la mencionada ley notarial, numeral 27, en el que se explican las extinciones de derechos de usufructo.

Dentro de las sedes notariales también se pueden extinguir derechos de uso y habitación, puesto que el derecho de cancelación no operará, ya que en muchos de los casos los inmuebles quedan grabados, de manera definitiva, a pesar de que ya no exista quien ejerza la propiedad de estos por distintos factores.

Es por ello que Guzmán (1994) manifiesta que existen una serie de causales, que pueden extinguir el usufructo, siendo esto:

- La fecha estipulada por la constitución.
- Dado que se han cumplido las condiciones establecidas para la terminación del contrato, por el fallecimiento del beneficiario.
- Mediante la liquidación de los derechos del constituyente.
- Por prescripción.
- Mediante la renuncia del usufructuario, cuando el usufructo finalice en sentencia ejecutoriada dictada por la autoridad competente, y,

- Finalmente, debido a la nulidad en el testamento, y dentro de estos motivos, la extinción del usufructo y a su vez la consolidación con la propiedad; este proceso puede ser petitionado ante un notario. (pp. 70-75)

De igual manera, en relación con la extinción del usufructo, se deberán considerar las facultades discrecionales y amplias del juzgador, para dentro de esta materia resolver cuando existen serias controversias entre las partes, debido a las faltas que ella, con motivo del usufructuario, así como también las circunstancias que no sirvieron para consolidar la propiedad.

No obstante, también resultará favorable, tener en cuenta que el usufructuario tendrá siempre la obligación de prestar la caución antes de poder administrar la cosa, o en su defecto, podrá evitar, privarse o que le prohíben del derecho, acrecentando las garantías, así como las reparaciones adecuadas para la conservación del bien. Además, también deberán realizarse trámites incidentales, que podrán ser presentados ante un notario, con la finalidad que este pueda activarlos y dar fe pública de lo que se está exponiendo.

### **Descripción del objeto de investigación**

Si bien es cierto, el contrato de compraventa, o donación, implicarán siempre la transferencia de dominio, estas deberán ser realizadas mediante ciertas condiciones, mismas que son presentadas por el otorgante, y pueden reservarse así también los derechos de uso de habitación y usufructo, para sí mismo o construir derechos a favor de otras personas, quedando el nudo propietario ilimitado dentro de su propio dominio, pues al tratarse de una relación contractual, estas se realizaron mediante la suscripción de escritura pública, con el único objetivo de que se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

Debido a esto, la jurisprudencia ha definido a este derecho, como el que tiene una persona sobre un bien o cosa en la que su relación es única, es decir, es el propietario de esta, y que como propietario tendrá el dominio. Sin embargo, no tiene la posesión del mencionado bien, por lo que, el dominio ha sido cedido mediante un derecho real. La problemática se origina al momento en el que no se han determinado

cuáles serán los límites del dominio, lo que sin duda comprometerá a la propiedad de manera contraria a lo pactado en el contrato.

### **Delimitación del Problema**

El usufructo se origina como una condición especial, en la que se estipulará que una persona celebra, mediante la elaboración de una escritura de transferencia de dominio, que se quedará constituida mediante un gravamen; esta figura legal se encuentra establecida en el *Código Civil Ecuatoriano*, en el mismo que se señala que la persona que haya recibido el bien mueble o inmueble deberá aceptarlo, sin estar al tanto de las limitaciones que conlleva esta figura jurídica.

Estas limitaciones no les permitirán gozar y usar de manera íntegra y completa de este bien inmueble, sino solamente una parte de la propiedad. Es por ello por lo que el fenómeno que se quiere investigar es sin duda la extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario. Para esto se deben establecer cuáles son las causas y consecuencias que se han producido por parte de los involucrados dentro de estos procesos legales.

Cabe señalar que las consecuencias y demás efectos se originan realmente por el desconocimiento de las partes, quienes no ejecutan las diligencias legales oportunas luego del fallecimiento del titular del usufructo, por lo que dan por el hecho que con la muerte se aseguraría la propiedad del bien, lo que definitivamente no es correcto, ya que de manera legítima, tiene que eliminar esta restricción en el dominio para que el nudo propietario pueda consolidar efectivamente sus derechos y convertirse de esta manera en el propietario del bien.

No obstante, una vez reservado el usufructo del bien inmueble, mediante la celebración de un acto solemne, es decir, la ejecución del instrumento público debidamente inscrita en el *Registro de la Propiedad* y ha sido aceptada, con la finalidad de que el nudo propietario pueda asegurar el derecho de propiedad. Por lo tanto, deberá demandarse la petición ante un juzgado de lo civil, anexando la respectiva documentación ante el trámite de la sustanciación que involucra la asistencia del petitorio, mismo que será sorteado ante la autoridad respectiva. Quien una vez que avoque conocimiento, procederá a calificar la demanda o completarla de ser necesario.

Las personas, que se encontraren inmersas dentro de esta problemática, sea por extinción o renuncia del usufructo, en vista del largo proceso que debe seguirse en la judicatura, podrán también realizar este proceso ante un notario, ya que, dentro del marco jurídico nacional, manifiesta que por ser una acción de potestad personal y al no existir controversias, es el notario quien podrá resolver esta situación.

Considérese al usufructo como la otra manera de limitar el derecho de propiedad, debiéndoselo considerar un derecho, derecho real que:

Art. 778.- (...) 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, p. 96)

De lo señalado en el art. 778 del Código Civil, se desprende tres elementos sustanciales:

- 1.- En un derecho real de goce de una cosa ajena.
- 2.- Ejercicio a conservar la forma y sustancia de la cosa.
3. Obligación a devolver la cosa misma si no es fungible, y devolver otra equivalente o igual si fuere fungible.

Cabe recalcar también las características jurídicas del derecho del usufructo, las cuales son: un derecho real, un derecho de goce y una limitación al dominio. El *derecho real* que recae sobre cosas, respecto a cosas determinadas, con renuncia de otra persona, inclusive con el propietario de la cosa. El derecho de goce, es decir, su contenido es eso, el goce de la cosa sobre el cual recae el derecho; esto incluye en servirse de todos los favores y productos que puedan proceder en forma directa o indirecta de la cosa, ya se lo haga en forma personal o por otra persona.

Y la limitación al dominio, lo cual es que la legislación determina la figura jurídica, entre los límites del dominio, y es correcto al separarse del derecho de propiedad la facultad de gozar dándoles a otra persona distinta al propietario; esta conserva el derecho de dominio, pero condicionado, achicado a la sola facultad de disponer de la cosa. Sin dudar el propietario de un objeto o cosa no puede disfrutarla, es un dominio limitado, achicado. Se establece otra característica del derecho de usufructo que es la temporalidad, ya que no es un derecho perpetuo, es limitado en el tiempo, no así el derecho de dominio que es perpetuo. Esto se resume así, el derecho

de usufructo dura el tiempo de vida del usufructuario, en persona natural; y, en persona jurídica la máxima duración es de 30 años, siendo imposible ser transferible por causa de muerte.

### **Preguntas de investigación**

#### **Pregunta principal de investigación**

¿Por qué con la extinción del usufructo se restituye el derecho de goce a favor del nudo propietario?

#### **Preguntas complementarias de investigación**

1. ¿Por qué el nudo propietario, debería delimitar el usufructo del bien inmueble con la finalidad de no perder derechos sobre el mismo?
2. ¿Por qué el nudo propietario debe delimitar el usufructo a fin de no perder el derecho de dominio de la cosa?
3. ¿Cuál sería la afectación o consecuencia sufrida por el beneficiario del usufructo a la extinción del mismo?
4. ¿Cuáles son los beneficios tanto del usufructuario y del nudo propietario?
5. ¿Cuáles son las garantías jurídicas que tiene el nudo propietario de recuperar su bien inmueble de manera íntegra una vez extinguido el derecho de usufructo?

### **Justificación**

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; derecho a los frutos pendientes al momento de la restitución; derecho al pago de indemnizaciones; derecho a cobrar los intereses por inversiones en obras o refacciones mayores; y el derecho a demandar la terminación del usufructo.

Ya se ha expuesto que el usufructo es una condición especial, un caso particular, que busca beneficiar a un tercero para que goce de la propiedad heredada a

una persona, donde esta se conoce como nudo propietario y la persona que va a gozar de ese bien como usufructuario. Sin embargo, no siempre se tienen claros los puntos que conlleva la condición impuesta por quien hereda. Sin lugar a duda esto perjudica de cierto modo al nudo propietario de un inmueble, porque no solo no puede gozar del inmueble en su totalidad, sino que debe seguir ciertas disposiciones para no afectar al usufructuario.

Es por esto por lo que la extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario resultó importante investigarse, para dar a conocer a la sociedad cuáles son las causas y consecuencias que se han producido por parte de los involucrados dentro de estos procesos legales y que sean tomados como referencia para ellos.

Se puede argumentar que, revisados varios textos bibliográficos, se ha constatado que no existen temas de investigación similares, aunque vale indicar que si existen libros que tratan de forma general la extinción de usufructo en beneficio del nudo propietario. Este proyecto de investigación será de utilidad para la academia, profesionales del derecho, notarios y ciudadanía, por lo necesaria que es la profundización en este tema, debido a su relevancia en la ejecución correcta.

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Identificar cuáles son los criterios doctrinarios y demás procedimientos a realizar al momento de la extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario.

### **Objetivos Específicos**

1. Analizar la postura jurídica de quien habitare en un bien inmueble, teniendo el goce y usufructo de este, en virtud de un pacto contractual de compra y venta, o donación y qué problemas se suscitarían con el nudo propietario.
2. Establecer cuál es la diferencia doctrinaria entre el usufructuario y el nudo propietario de un bien mueble o inmueble.
3. Determinar cuáles son las características y potestades del dueño de un bien inmueble por la existencia de los derechos reales de uso y usufructo.

## **Hipótesis**

La extinción del usufructo garantiza el derecho de goce a favor del nudo propietario.

## **Desarrollo**

### **Fundamentación doctrinal**

#### **Breve descripción conceptual**

El usufructo nace en Roma, la fecha no se lo ha podido determinar, y, en sus orígenes nace como un organismo de representación familiar y sucesoria, calificándose al usufructo como servidumbre personal; así lo determina Pérez (2016), sin embargo, es el Derecho Justiniano el que señala o configura al usufructo como servidumbre. Se lo instituye para "cubrir una laguna del Derecho sucesorio familiar".

El usufructo, en sus orígenes, nace con la finalidad de asegurar la subsistencia de la viuda, descartándola como heredera a fin de no perjudicar a los hijos, siendo así que el marido transfería a su mujer el derecho de usar y disfrutar ciertos bienes, manteniendo la unidad de la familia respecto a la viuda y los hijos (*¡principio usufructus alienari non potest*). Partiendo de esto también se instrumentaliza para la protección de los ancianos e inválidos miembros de la familia.

El usufructo, no solo tiene el carácter familiar, sino que se configura como derecho personalísimo, impidiendo su enajenación entre vivos o por causa de muerte. Importante destacar que, con el paso del tiempo, soporta un proceso de cambio de pertenencia gracias a la jurisprudencia, en el sentido que el disfrute - *fruí* - avanza en el campo legal al uso - *uti* - arrastrando este proceso de *patrimonialización* o pertenencia en dos vías fundamentales: una permite su constitución a favor de otra persona fuera del ámbito familiar rompiendo con la regla de intransmisibilidad, aceptando sin poner duda el enajenamiento del usufructo. Una característica del usufructo es el de un derecho que recae directamente sobre una 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.

La residencia o denominada también vivienda, resultará generalmente ser la pieza principal, para el desarrollo de los seres humanos, por ello también de la sociedad, ya que al momento de adquirir un bien este se convierte en el núcleo patrimonial de la familia. Ya que, posiblemente, tanto padres como hijos, busquen en ella los cimientos del desarrollo integral, viéndolo desde el punto de vista económico, un bien inmueble que se convertirá en el patrimonio de una persona, ya que este se constituye mediante la adquisición de derechos subjetivos, mismos que serán sujetos de valoración económica y pecuniaria.

Dentro del alcance de la *Declaración de Derechos Humanos*, reconocida por la Asamblea General de las Naciones Unidas en el año de 1928, precisó que todos los seres humanos tendrán derechos colectivos, individuales y de propiedad, por ello que, dentro del derecho romano, se les llamaba *servidumbres personales*, a lo que en la actualidad se le ha denominado derechos de goce, existiendo también las *servidumbres personales* y las *prediales*, considerándose que las *personales* eran temporales, mientras que las *servidumbres prediales* se constituyen a la perpetuidad. No obstante, las *servidumbres personales*, se pueden vender por separado de la propiedad que las constituye, pero estas propiedades no incluyen la propiedad de la que se benefician.

Dentro del Código Civil Ecuatoriano se determinó por influencia del Código Francés, de la no existencia de las *servidumbres personales*, por lo que, la normativa solo reconoce a las *servidumbres prediales* como sujetos pasivos transferibles de derechos.

El término dominio proviene del latín *dominium* procedente a su vez de *dominus*, amo o dueño. En derecho romano, los siguientes conceptos son clásicos: *Domium, estjusutendi et abutendi re suaquatenusJuris ratio patitur*. En términos de la propiedad que sustenta, dominio es el derecho a usar y abusar de su propiedad. (Aceves, 2015, p. 57)

De manera tradicional la propiedad ha sido calificada como el derecho que tienen las personas de aprovechar, deleitarse y disponer de las cosas de forma imperiosa y excesiva. Cuando el individuo indicaba que la cosa era de su propiedad, se aseguraba de poder hacer con la misma lo que quisiese, mal utilizar o inclusive destruirla, es por ello que, el *derecho de dominio* no tenía limitantes y estaba sujeto a los intereses personales de cada individuo.

Cabe señalar que, el dominio o propiedad, se considerarán derechos plenos al momento en el que el titular del mismo reúna todos los requisitos que la integran; es en ese momento en el que podrá alquilar, prestar o posiblemente entregar el disfrute, uso o disposición a terceras personas, o si este hubiese por alguna razón gravitado servidumbres sobre estos bienes inmuebles, ya que al momento en el que la propiedad se encuentra gravada esta es sujeta de obligaciones, principalmente en los casos de prenda, hipoteca, empeño de frutos o retención.

### **El usufructo: Antecedentes y Clasificación**

El usufructo proviene del latín *usus*, cuyo significado es *uso y fructus*, que por ende quiere decir frutos, por lo que una vez unidos estos vocablos forman la palabra *usufructo*, mismo que se ha anexado a la legislación ecuatoriana. (Abeliuk, 2015). Por lo que, existen una serie de derechos coexistentes, ya que habiendo dos o más sujetos intervinientes en el mismo hecho, no constituirá el origen del usufructo.

En lo que se refiere al constituyente, este podría dar origen al usufructo, ya que este podrá operar como testador o como usufructuario, debido a que se desprende este a favor de una tercera persona. El nudo propietario es el que se desprenderá del uso y goce de la cosa, con la finalidad de beneficiar a otra, con la consigna de que la cosa se conserve y pueda ser restituida al nudo propietario. Siendo las cosas, que pueden construirse, las que gozarán de derechos reales, mismos que deben tener capacidad de utilidad, a pesar de que no se pueda extinguir su primer uso.

Dentro del artículo 778 del Código Civil de la República del Ecuador (2001), menciona sobre el usufructo que:

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. (p. 245)

Por lo que debería considerarse que el dominio es perpetuo, pero así mismo este se limita hasta el fortalecimiento de la propiedad. Se debe concluir que el usufructo estará sujeto a plazos, aunque podría mal interpretarse, que, si el usufructo se constituye sin determinar plazo alguno, quiere decir, que el mismo durará toda la vida, considerándose perpetuo.

Estas características se desprenderán del derecho que se encuentra sujeto a plazos, lo que significaría que siempre que se logra constituir un usufructo, este se dará por plazo, tal y como lo dispone el art. 780, en su inciso 2 y en concordancia con el art. 784, inciso primero del Código Civil (2001) en el que se establece que el derecho es intransmisible, por lo que, el usufructuario, no podrá, mediante testamento o sin él, transferir el derecho a favor de los herederos, aunque así lo haya dispuesto. Esta disposición adolecería de ser ilícita, ya que la misma se determina en el art. 786, inciso segundo, del Código Civil.

El derecho de usufructo es un derecho real, tal como lo enseña el artículo 567, en concordancia con el artículo 769 del Código Civil (1930) “puede reclamarse de cualquier poseedor de la cosa, en lo cual se diferencia de los simples derechos personales de goce, que solo da acción contra el deudor” (p. 183).

### **Según el tiempo de duración**

#### **Usufructo sucesivo**

Este tipo de usufructo es el que se constituirá a favor un individuo, estableciéndose, que al momento de su muerte ha pasado este derecho a un tercero. Dentro del derecho Romano se permitía convenir el usufructo a favor de una persona y de sus descendientes. En el caso en el que el usufructo dure toda la vida de la persona, en la que se instituye este derecho, el mismo pasará una vez que este muera a sus herederos, quienes deberán gozar del mismo mientras viva. Este derecho se

concede a varias personas, una después de la otra. Un ejemplo de ello es el que Genoveva goce del derecho de usufructo, después Pedro y después Juan por 15 años.

### **El usufructo alternativo**

Son los usufructos que serán concedidos entre varias personas, con la finalidad de que, al finalizar el tiempo de estos, vuelvan a gozar de la cosa, de manera igualitaria y ordenada, por lo que el usufructo se vuelve sucesivo y circular.

Asimismo, los usufructos sucesivos y alternativos eran prohibidos por la ley, de acuerdo con lo señalado en el art. 773, inciso primero, del Código Civil (2001) aunque particularmente esta prohibición es legal una vez que se haya constituido el derecho. Los individuos que forman parte del usufructo pueden ser:

### **Usufructuario simple**

Cuando el usufructo es concedido a una persona.

### **Usufructuario múltiple o simultáneo**

Este es el usufructo que se constituirá a favor de dos o más personas que lo hayan adquirido de manera paralela, en partes iguales, o en cuotas señaladas por quien fuera el constituyente; en este caso los que sean usufructuarios podrán fraccionar entre sí el usufructo, de la manera como acuerden los mismos. Al momento en que existieran más de dos usufructuarios, la ley les concederá el derecho de acrecentar, o sea, que se acreciente o adicione el derecho, por lo que, durará la totalidad del usufructo, hasta que expire el derecho de quien se considere el último usufructuario.

### **Desde el punto de vista de las cosas o bienes sobre los cuales puede recaer el usufructo**

#### **Usufructo normal o propio**

También se designa como usufructo perfecto y es el que recaerá sobre las cosas determinadas como no fungibles y no consumibles.

### **El usufructo impropio**

Se denominan también como usufructo imperfecto o anormal, al que recaerá sobre las cosas consumibles, llamadas también por la doctrina como cuasiusufructo

Se conoce que, dentro de las limitaciones del dominio a las que se refiere el Código Civil (2005), se incluye el usufructo, que a su vez es definido por el artículo 778 como:

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 del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible. (p. 96)

Claramente se aprecia que este derecho real se aproxima al dominio, pero no es lo mismo, sino que supone un desmembramiento de él, que origina la limitación. A diferencia del fideicomiso, en el que esa limitación es temporal, es decir, que se suceden en el tiempo dos titulares del derecho, con diversas atribuciones; en el usufructo, los dos sujetos tienen simultáneamente sus derechos: al usufructuario corresponde la tenencia de la cosa para usar y gozar de ella, mientras que al nudo propietario se reserva la facultad de disponer de la cosa. Se puede decir, que entre los derechos de uno y otro se completa la propiedad. El dominio está dividido entre ellos, de modo que cada uno tiene unas facultades distintas, simultáneamente. (Larrea, 2005)

### **Diferencias entre el usufructo o el mutuo usufructo**

Dentro del usufructo, quien se designe como el usufructuario tendrá la obligación de reponer la misma cosa, que fue recibida por el mismo; la obligación será de cuerpo cierto o especie, mientras que, en el cuasiusufructo, la obligación se resumirá a la restitución en cantidades iguales, calidad del mismo género. Así también, el usufructuario, dentro del usufructo, no adquiere la propiedad directa de la cosa; mientras que, en el cuasiusufructo, el individuo se hará dueño de la cosa recibida, quedando el nudo propietario como el acreedor.

## **El usufructo: limitación del dominio de los bienes inmuebles**

La limitación del dominio impedirá que la persona dueña de la propiedad, ejerza la facultad de usar y gozar de sus bienes, que generalmente corresponden al mismo, a esta figura jurídica se le denominará como anuda propiedad, tal y como se encuentra normado en el artículo 599, del código civil, en el inciso dos, y que menciona que la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera propiedad con una propiedad.

No obstante, cuando el dueño vende la nueva propiedad, y éste se reserva el usufructo para el mismo, se considerará como usufructo vitalicio, un ejemplo de ello es cuando un padre, le vende un bien inmueble a su hijo, que puede ser una casa, propiedades agrícolas, entre otras con la finalidad de seguir viviendo ahí mientras esté vivo, y solamente al momento de que el mismo feneciera, se consolidará la propiedad para el nuevo propietario, o en el caso en el que falleciera el nudo propietario, deberá ser restituida la propiedad en su totalidad al sobreviviente, de esta manera se consolidará el derecho de usufructo.

Es por ello, que, al constituirse un usufructo, a favor de una tercera persona, el propietario ya no podrá usar ni gozar la cosa con libertad, ya que se restringirá en la facultad del propietario, en relación a la cosa que se encontraba le grabada, con el derecho real del usufructo, que secuestra establecido en el código civil ecuatoriano hasta la actualidad.

## **Las formas de constitución del usufructo y las actuaciones en sede notarial**

En el Ecuador, la legislación ha determinado que el dominio también deberá llamarse propiedad, puesto que ambos son considerados como sinónimos, no obstante, en sentido estricto, existen una serie de diferencias entre dichas conceptualizaciones, siendo la palabra propiedad, perteneciente al terreno jurídico y económico, así también la palabra dominio tiene un valor netamente legal y jurídico.

Es por ello por lo que la misma doctrina ha señalado que el término propiedad indica las relaciones de pertenencia o de titularidad de la cosa, por ejemplo, la propiedad industrial o intelectual. No obstante, el dominio es el que hace referencia sobre la titularidad, autoridad o dominio sobre un objeto corporal, considerando que los derechos que tienen los hombres entre sí, delimitan las características del nudo propietario, más aún cuando ya ha existido un contrato en el que se han pactado las voluntades, generalmente ante la presencia de un notario.

El artículo 18 de la Ley Notarial (2016) en este sentido establece lo siguiente en su numeral 1: “son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: 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” (p. 3).

Al momento, en el que se autorizan las escrituras públicas, cuyo objetivo principal es el de transferir un dominio, de un bien inmueble, mediante una donación o compraventa con reserva del usufructo, uso, goce y habitación, se constituirá a nombre de un tercero, por lo que el derecho real se estaría cumpliendo, no obstante, también deberán de delimitarse las características del nudo propietario.

El Código Civil (2016) en el artículo 820 establece las formas de extinguir el usufructo:

El usufructo se extingue también: por la muerte 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; y, por la renuncia del usufructuario. (p. 256)

El derecho de usufructo se constituye en varias maneras. El Código Civil, en su art. 780, lo establece: por ley, por la voluntad de la persona, por donación, venta u otro acto entre vivos, y, por prescripción. Se establece por contrato, aclarando si es sobre bien inmueble debe inscribirse en el Registro de la Propiedad respectivo, como cualquiera otro derecho real y, se debe ser dueño de la cosa y se debe tener capacidad

legal de enajenar. El art. 785 del Código Civil remarca que el derecho de usufructo se puede constituir por un plazo o bajo condición suspensiva.

Según el art. 786 del Código Civil (2005), el usufructo se puede constituir por testamento, pudiendo ser incluso para varias personas en forma conjunta o sucesivamente. Por prescripción (transcurso del tiempo), el derecho de usufructo se constituye cuando se cree que se puede poseer un derecho para adquirirlo, y esta posesión pueda legitimar dicho derecho, presumido logrado, durante el tiempo fijado por la ley. Por último, el usufructo se puede constituir por ley, así tenemos cuando se trate de bienes adquiridos por los hijos menores en los que la administración y la mitad del usufructo corresponde a quienes ejerzan la patria potestad.

En lo que se refiere a la extinción del derecho de usufructo, esta diligencia puede ser realizada en una notaría pública, ya que dentro de las competencias asignadas por el Código Orgánico General del Proceso; estos actos son sujetos de realización por los notarios públicos. Posteriormente, también deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, por lo que es importante tener en cuenta los criterios, teorías y demás posturas divergentes sobre El fenómeno planteado. Para que el *notario* pueda autorizar el trámite, se presentara la respectiva petición firmada por un abogado, a la que se adjuntarán los documentos de respaldo correspondientes. El notario tramitará la petición conforme a las atribuciones que la ley confiere, como, por ejemplo:

**Petición de extinción por muerte de usufructuario y a petición del nudo propietario.**

SEÑOR NOTARIO

STIVEN RAMIRO CARERA LÓPEZ, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero, de profesión arquitecto, domiciliado en esta ciudad de Quito, hábil e idóneo para contratar y poder obligarse de conformidad con la Ley con todo respecto comparezco ante usted por mis propios derechos y formulo la siguiente petición: ANTECEDENTES. -  
Mediante escritura pública otorga el 20 de Julio del 2012 ante el Notario

Cuarto del Cantón Quito, legalmente inscrita el 3 de agosto del año 2012, la señorita MARIA DELIA PASPUEL PANTOJA, me dio en venta y perpetua enajenación la Nuda propiedad del bien inmueble ubicado en la calle Juan Bacari y Juan Montalvo de la parroquia Calderón, cantón Quito, Provincia de Pichincha, reservándose la vendedora el derecho de usufructo vitalicio, de conformidad con el certificado del registro de la propiedad que se adjunta como documento habilitante.

Vendrá a su conocimiento de la partida de defunción que acompaño que la señora MARIA DELIA PASPUEL PANTOJA, quien se reservó el derecho de usufructo del bien inmueble antes detallado, falleció el 5 de noviembre del 2012, en la ciudad de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

**PETICIÓN.** - Con los antecedentes indicados el nudo propietario de conformidad con lo que establece el numeral 27 del Art 18 de la Ley Notarial, solicito que se declare la extinción del derecho usufructo constituido sobre el bien inmueble detallado en la forma antes indicada. Para lo cual se servirá levantar el acta respectiva, la cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

En caso de ser necesario, señalo el casillero judicial número. - 1020, y designo a mi abogado defensor a quien le faculto firmar todos los escritos necesarios hasta que concluya el trámite.

Firmo con nuestro abogado patrocinado.

**Petición de renuncia del usufructo, por expresa voluntad del usufructuario en forma libre y voluntaria.**

SEÑOR NOTARIO:

En el Protocolo de escritura pública a su cargo sírvase hacer constar una Renuncia de Usufructo al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - COMPARECIENTE. - A la suscripción de la escritura pública comparece por una parte la señorita ANITA PEREZ COLLAGUAZO, ecuatoriana, soltera, de profesión profesora jubilada, domiciliada en la ciudad

de Quito, legalmente capaz para este tipo de contratos, ante usted con los debidos respetos comparezco con la siguiente petición:

ANTECEDENTES. - Mediante escritura pública de donación otorgada, el 20 de octubre del 1963, ante el Notario doctor Ulpiano Gaybor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 4 de noviembre de 1963, la señorita ANITA PEREZ COLLAGUAZO dio en venta a favor de los cónyuges señores JUAN PABLO PEREZ ARROBA Y MARIA CRISTINA COLLAGUAZO, la nuda propiedad de la casa de habitación ubicada en la ciudadela Ibarra, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, Provincia de Pichincha, reservándose el derecho de usufructo vitalicio, de conformidad con el certificado de gravámenes que se adjunta como habilitantes.

TERCERA. - RENUNCIA DEL DERECHO DE USUFRUCTO. - Con los antecedentes expuestos la señora ANITA PEREZ SANTANA, por sus propios y personales derechos, libre y voluntaria tiene a bien en forma libre voluntariamente irrevocable renunciar expresamente al derecho de uso y habitación que se reservó sobre el inmueble descrito en la cláusula de antecedente de escritura pública.

CUARTA. - MARGINACIÓN. - El señor Notario y Registrador de la propiedad del cantón pertinente tomara toan de la renuncia tanto en el protocolo como en los registros pertinentes para que en su efecto los cónyuges PEREZ- COLLAGUAZO, nudos propietarios consoliden el bien raíz.

QUINTA. - CUANTIA. - La cuantía de la presente es indeterminada.

SEXTA. - AUTORIZACIÓN. - la compareciente señora ANITA PEREZ SANTANA faculta a los cónyuges Pérez- Collaguazo a obtener la marginación en la escritura de compraventa de dicha en la causa de antecedentes de escritura pública.

SEPTIMA. - los gastos que demande la celebración de la presente escritura serán de cuenta de los beneficiarios.

Usted señor notario se servirá agregar las demás cláusulas.

Firmo con nuestro abogado patrocinador.

## **Acta notarial de extinción del derecho de usufructo por muerte del usufructuario**

En la ciudad de Durán, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy JUEVES, TRECE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, yo, DOCTOR WALTER RAMON VELASCO ALVARADO NOTARIO PUBLICO DEL CANTÓN DURAN, previa petición que antecede, suscrita por el señor, en calidad de nudo propietario, en la que adjunta la escritura pública de compraventa y reserva de usufructo, uso y habitación sobre un inmueble compuesto de cuerpo de terreno y casa de habitación, ubicado en el sector de la parroquia de este cantón y provincia, otorgada ante el Doctor WALTER RAMON VELASCO ALVARADO, Notario Público Del cantón Duran, en fecha, e inscrita en el Registro de la propiedad de este cantón, en el registro de propiedades con el número y en el registro de gravámenes con el número, en fecha, en la que el señor se reservó el derecho de usufructo, uso y habitación durante el resto de su vida, pero a la presente fecha el mismo ha fallecido conforme lo demuestra con la partida de defunción, cuya copia certificada se adjunta a la presente en calidad de documento habilitante. Por lo expuesto y de conformidad a lo dispuesto en el numeral veinte y siete del artículo dieciocho de la Ley Notarial declaro extinguido el derecho de usufructo, uso y habitación, constituido a favor del señor, sobre el inmueble arriba descrito, consolidándose de esta manera el derecho de dominio o posesión sobre el inmueble ubicado en el sector de la parroquia de este cantón y provincia, en favor del nudo propietario señor la presente acta queda protocolizada en el archivo de la notaría a mi cargo. Se confieren las copias certificadas para que se inscriba en el Registro de la propiedad correspondiente.

Normativa legal

Artículo: 818,819,820,823,778, y 779 del código civil.

Artículo: 18 numeral 27 de la ley Notarial.

## **El usufructo por acto entre vivos: su constitución y extinción**

En cuanto a la constitución del usufructo, la misma puede originarse, distintas maneras, tal y como lo señala el artículo 771 del código civil, entre estas se encuentran las siguientes:

1° Por la ley, como el del padre o madre 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.

### **Usufructo Constituido por Ley**

Este tipo de usufructo es el que se funda por orden explícita de la ley, siendo un ejemplo de ello, el caso de los padres sobre los bienes de sus hijos. Esto debido a que estos hijos pueden adquirir bienes a título de herencia, legado o donación, con la única condición que el donante tenga el usufructo de sus padres

### **Características**

En este tipo de usufructos, el padre de familia no gozará del derecho de persecución, lo que quiere decir que no se perseguirá el ejercicio de los derechos que se encuentren y recaigan sobre las cosas; una vez que los bienes patrimoniales del hijo hayan salido, el padre no podrá reclamar ningún usufructo.

El usufructo de los padres es de carácter personalísimo, por lo que no puede enajenarse, renunciarse, embargarse ni mucho menos transmitirse. Por ello, el padre no será por ningún motivo a rendir fianza o caución que generalmente debe dar a los usufructuarios, para la preservación y restauración de la cosa fructuaria. El usufructo del padre concluye con la emancipación del hijo.

## **Extinción**

Las causas relativas a la extinción del usufructo son las siguientes:

a) Se extingue habitualmente por la llegada del día o el evento de la condición determinados para la terminación según lo señalado en el Art. Art. 807C.C.

Por causas impropias

a.1) Resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una cosa que se ha comprado con pacto de retroventa, y se verifica la retroventa. Art. 809 Inc.2°C.C. 28

b). El usufructo también se extingue "por la resolución de los derechos del constituyente del usufructo"(ZANNONI, 2016) que se presenta cuando el dominio del constituyente se resuelve con efecto retroactivo.

c) Por sentencia judicial.

d) Por expropiación del predio rústico sobre el que recaía.

### **La ausencia de normas especiales y procedimentales para la extinción del usufructo en sede notarial**

La ley notarial, dentro del artículo 18 numeral 27, menciona que la declaración de la extinción del derecho de usufructo, uso y habitación deberá justificarse previamente de acuerdo a las reglas establecidas en el código civil, esto a petición del nuevo propietario en los casos de: muerte del usufructuario, por la llegada del día en que se cumple la condición de prefijos para su terminación, y por último por la renuncia del usufructuario. Así también, deberán considerarse los últimos casos mencionados en el código civil.

Cabe señalar, que la extinción de los casos contemplados en el código civil deberá declararlo un juez de lo civil. En lo que concierne el último párrafo del artículo 18, de la ley notarial, esta manifiesta que en los casos previstos en el artículo

81, de la ley orgánica del sistema nacional de contratación pública, de existir algunas controversias, las personas interesadas, podrán demandar las pretensiones que ellos tengan mediante la vía sumaria.

Para este efecto, el o la notaria a petición de las partes, protocolizará y entregará en el plazo de tres días copias certificadas de las actuaciones realizadas por el mismo. Por lo tanto, con las reformas realizadas a la ley notarial, definitivamente la competencia del notario, para extinguir el derecho de usufructo, uso o habitación solamente puede darse en los siguientes casos:

- a) muerte del usufructuario usuario o habitador;
- b) Llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados para su terminación; y,
- c) Renuncia del usufructuario usuario o habitador

### **Experiencia en derecho comparado**

#### **Derecho Colombiano**

Dentro del derecho colombiano, el usufructo es un derecho regulado dentro de los derechos reales, y consiste en la facultad de gozar de una cosa, a fin de conservar su forma y sustancia, restituyendo a su dueño si la cosa no fungible o con cargo de volver a entregar una cosa igual cantidad o tamaño así sea del mismo género o de pagar la cuota de la cosa en el caso de ser fungible.

De igual manera el usufructo, supone dos derechos coexistentes que son el del nuevo propietario y del usufructuario. Teniendo por consiguiente la duración limitada, debido que la misma pasará nudo propietario, y consolidará la propiedad, entre los modos de constitución tenemos: el derecho de usufructo que se constituye por medio de la ley del padre sobre ciertos hijos, testamento, donación, prescripción. Considerando que el Usufructo, deberá recaer sobre bienes inmuebles por actos entre vivos, otorgándose por instrumento público inscrito. En lo que se refiera la extinción del derecho del usufructo, el código civil colombiano expresa dentro del artículo 863,

que éste se extingue de manera general, por la llegada del día o evento en el que se terminara la condición prefijada.

## **Derecho Chileno**

En lo que se refiere al derecho de usufructo dentro de la legislación chilena, en el artículo 764, del código civil de este país, éste se regula como un derecho real, que consistirá en la facultad de gozar de una cosa, a fin de conservar su forma y sustancia, y de restituir la misma a el dueño si la cosa no fungible, o con cargo de devolver la cantidad y calidad igual y el mismo género o pagar el valor de la cosa si esta es fungible. En cuanto a la constitución de los modos de usufructo, sólo siguientes: Por testamento, donación, prescripción, por la muerte del usufructuario, la renuncia del usufructuario, resolución del derecho del constituyente, el abuso del goce del usufructuario, destrucción o pérdida de la cosa, entre otros.

Cabe señalar, que las leyes de los países nombrados con anterioridad, tienen ciertos aspectos de los que coinciden con el derecho ecuatoriano, por ello es favorable los avances que existen en el país actualmente al momento de legislar, así también el beneficio que tiene la normativa ecuatoriana, al incluir al derecho notarial como parte activa en la suscripción de un usufructo o en extinción del mismo, de esta manera sabes que un gestionar los procesos en la en el área civil, beneficiando a los usuarios de mejor manera.

## **La propuesta: Reglas claras y un procedimiento ágil para la extinción del usufructo sobre bienes raíces**

La inscripción, se denomina la acción, de tomar en razón, registrar alguna documentación o declarar mediante la ley alguna titularidad adquisitiva. Por lo que, desde el punto de vista jurídico, la inscripción implica, la realización de un registro de documentaciones o declaraciones, siempre que existen razones para hacerlo, y están se encuentren expresas dentro de la ley.

Dentro del área del derecho civil, de manera específica, sobre los derechos reales existen procesos de inscripción y registros especializados, con respecto a ello se manifestará que existen legalmente actos en los que se constata con registros

jurídicos, mismos que servirán a fin de señalar la existencia o distinción en dos categorías que son las siguientes:

- Título Formal
- Título Material

Dentro de la legislación ecuatoriana, la ley de registro en el título séptimo, sobre los procedimientos de inscripción, menciona en el artículo 26, que se observarán varias disposiciones, en este sentido el artículo 702 del código civil menciona: se efectuará la tradición del dominio, de bienes raíces, al momento en el que los mismos sean escritos en el registro de la propiedad mediante la emisión de un título. De esta manera se efectúa la tradición de derechos de usufructo o de uso, de habitación o de la servidumbre que se constituyen directamente en bienes raíces y en el derecho de hipoteca.

De igual manera, el código civil, menciona que es el objetivo primordial de la tradición de dominio de los derechos reales, se realice en el registro de la propiedad la inscripción del título del bien. Cabe señalar, que la inscripción de los títulos de dominio, y demás derechos reales, se harán en el registrador de la propiedad del cantón en el que se encuentra situado el bien inmueble, esto debido a que la inscripción debe hacerse en cada uno de estos lugares.

El Código Civil además prescribe dentro de su artículo 706 el contenido que deberá tener la inscripción para presentarla ante el Registro de la Propiedad. “Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial, en su caso. La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrador.”

## **La inclusión del procedimiento de extinción del usufructo en sede notarial**

Según la ley notarial actualmente en el Ecuador los notarios podrán constituir un usufructo, ya que, al ser una institución notarial, la misma tiene por objeto dar fe de los actos que se realizar en presencia de un notario público, ya que con su condición de notario competente, éste podrá testimonial sobre las actuaciones que se han dado, en su notaría. Entre las funciones de los notarios son las de constituir y extinguirlos o sus frutos, esto se encuentra establecido en el artículo 28 numeral 27 de la ley notarial, en donde se establece las siguientes atribuciones:

- Se deben autorizar los actos y contratos mediante la redacción de una escritura pública.
- Protocolizar instrumentos de carácter público o privado ya sea por orden judicial o por la parte interesada, a excepción de las prohibiciones legales.

Dentro de este numeral también se permite al notario declarar la extinción del usufructo al momento en el que:

- Por muerte del usufructuario
- Por renuncia del usufructuario
- Por cumplimiento de las condiciones y términos del bien que se está usufructuando

Debido a ello, el trámite es sumamente sencillo claro y tiene validez, dentro de la Constitución, así como la extinción del usufructo, basta con la realización de la minuta, la misma que deberá ser elevada la escritura pública, para que surta los efectos legales correspondientes, así también la inscripción en el registro civil es de vital importancia a fin de que se consolide el derecho o extinga el mismo.

## **Inicio del procedimiento: La petición ante Notario y documentos habilitantes**

Antes de la redacción de la escritura pública, es obligación del notario, considerar:

- La capacidad de los otorgantes;
- La libertad con que proceden;
- El conocimiento con que se obligan, y,
- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato
- El certificado de haber pagado el impuesto a la renta. (Fundamentos de Práctica Forense- pg.309)

### **Verificación de la superación de la causa del usufructo o toma de declaración juramentada:**

Con la finalidad de cumplir con las obligaciones expuestas anteriormente, el notario debe exigir, que se entreguen los comprobantes, relacionados con la capacidad y el estado civil de las personas que comparecen; así también si lo hacen por medio una por el lado, deberán cumplirse de manera igual la formalidades establecidas por la ley, si los interesados son menores otras personas consideradas incapaces por la ley, estos deberán constar con la representación mediante instrumento público correspondiente, de esta manera se verificará la identidad de los representantes legales.

Así también, a fin de sé que se cumplan con las especificaciones establecidas, en el artículo 18 de la ley notarial, el notario deberá de manera separada examinar las partes, al momento en el que estas han decidido se otorgue la escritura pública ya que la misma podría realizarse por coacción amenazas o seducción. A fin de que se cumplan, con todos los preceptos establecidos en el artículo 28 de la ley numeral, el notario de Rivera revisará de manera exhaustiva los objetivos y resultados de la escritura, de acuerdo con la ley.

## **Acta notarial de extinción del usufructo**

### ***Por renuncia del usufructuario***

En la ciudad de Latacunga, capital de la provincia de Cotopaxi, el día de hoy veinte y siete de mayo del dos mil ocho, ante mi doctor José Garcés Salcedo, Notario Décimo del cantón, comparecen los cónyuges Alfonso Vicuña Hidrovo y María Eugenia Palacios, ecuatorianos, mayores de edad, de estado civil casados, de profesión comerciantes, domiciliados en esta ciudad, portadores de las cédulas de ciudadanía N° 1234567890 y 1709876543, respectivamente, por sus propios derechos; y el señor José López Portillo ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, de profesión Ingeniero Civil, domiciliado en esta ciudad, portador de la cédula de ciudadanía, 170186 67 50 7, igualmente por sus propios derechos, con el propósito de celebrar la presente escritura de extinción de usufructo, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA Mediante escritura pública celebrada en el cantón Salcedo de la provincia de Cotopaxi, ante el Notario Primero doctor Jaime Duque Vallejo, inscrita en el Registro de la Propiedad del indicado cantón, los cónyuges Alfonso Vicuña Idrovo y María Eugenia Palacios, adquirieron por compra a los cónyuges Rodrigo Matute y Blanca Saldaña, la nuda propiedad del predio denominado San Juan, ubicado en la parroquia Chaupi, del cantón Salcedo, provincia de Cotopaxi.

SEGUNDA Con la misma escritura, el señor José López Portillo adquirió por compra a los mismos cónyuges Rodrigo Matute y Banca Saldaña, el derecho de usufructo del predio descrito en la cláusula anterior, con la condición de transferir este derecho a los nudos propietarios, después de transcurridos veinte años, contados desde la fecha de inscripción de la citada escritura, fecha que se cumpliría el cuatro de diciembre del año dos mil dieciocho.

TERCERO.- Con estos antecedentes, el señor José López Portillo, por sus propios derechos, de manera libre y voluntaria, manifiesta que tiene a bien renunciar al derecho de usufructo que le pertenece en el inmueble descrito en la cláusula primera de esta escritura, en favor de los nudos propietarios Alfonso Vicuña Hidrovo

y María Eugenia Palacios, por lo cual, solicita al suscrito notario, que, de conformidad con la facultad que me confiere el numeral 27 agregado al artículo 18 de la Ley Notarial, por la Ley Reformatoria, publicada en el Registro Oficial N° 406 de 28 de noviembre del 2006 se declare la extinción del mencionado usufructo, a fin de que los nudos propietarios consoliden el dominio íntegro del referido inmueble con todos sus derechos reales. Al efecto, se agregan, el certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Salcedo del cual se desprende la nuda propiedad y el derecho de usufructo adquirido por los comparecientes, y las copias de las cédulas de ciudadanía certificadas por mí. En consecuencia, de acuerdo con la fe pública de que me hallo investido y en ejercicio de la facultad que me confiere el la citada disposición de la Ley Notarial, declaro extinguido el usufructo constituido a favor del señor José López Portillo sobre el predio “San Juan”, ubicado en la parroquia Chaupi del cantón Salcedo, provincia de Cotopaxi, adquirido mediante escritura pública celebrada en el cantón Salcedo, el veinte de noviembre de mil novecientos noventa y ocho , ante el notario doctor Jaime Duque Vallejo, inscrita el 4 de diciembre del mismo año, a favor de los nudos propietarios Alfonso Vicuña Hidrovo y María Eugenia Palacios. Protocolícese la presente acta en el correspondiente Libro de Escrituras de esta notaria, y confiérase las copias certificadas que soliciten los interesados. Inscríbese en el Registro de la Propiedad del cantón Salcedo. Leída que fue la presente acta a los comparecientes se afirman y ratifican en su contenido y firman conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.

f) Compareciente      f) Compareciente      f) Compareciente

f) Compareciente      f) El Notario

## **Marco Metodológico**

El enfoque de investigación que se empleó en este examen complejo es cuantitativo, ya que se aplicó la técnica de la encuesta para la recopilación de información. Según Hernández, Fernández & Baptista (2014) los enfoques de investigación “constituyen posibles elecciones para enfrentar problemas de investigación. Existen 3 tipos de enfoque: cuantitativo, cualitativo y mixto. Todos resultan valiosos y son las mejores formas diseñadas por la humanidad para investigar y generar conocimientos” (p. 2).

La investigación cuantitativa ofrece la posibilidad de generalizar los resultados más ampliamente, otorga control sobre los fenómenos, así como un punto de vista basado en conteos y magnitudes. También, brinda una gran posibilidad de repetición y se centra en puntos específicos de tales fenómenos, además de que facilita la comparación entre estudios similares.

### **Alcance de investigación**

El alcance de investigación es exploratorio y descriptivo. Respecto a esto, Hernández, Fernández & Baptista (2006) exponen lo siguiente:

Los estudios exploratorios sirven para preparar el terreno y por lo común anteceden a investigaciones con alcances descriptivos, correlacionales o explicativos. Los estudios descriptivos -por lo general- son la base de las investigaciones correlacionales, las cuales a su vez proporcionan información para llevar a cabo estudios explicativos que generan un sentido de entendimiento y son altamente estructurados. Las investigaciones que se realizan en un campo de conocimiento específico pueden incluir diferentes alcances en las distintas etapas de su desarrollo. Es posible que una investigación se inicie como exploratoria, después puede ser descriptiva y correlacional, y terminar como explicativa. (p. 100)

“El alcance descriptivo es el que busca detallar cuáles son las características, perfiles y propiedades de las personas o grupos de personas, con la finalidad de investigar el fenómeno en discusión” (Sampieri, Collado & Baptista, 2018, p. 92). Dentro de la investigación deberán aplicarse las investigaciones científicas y descriptivas, puesto que las mismas deberán tener como base principal, la demostración y explicación del problema jurídico planteado. De igual manera, estas deberán ser respondidas dentro del marco teórico.

Hernández, Fernández y Baptista (2013) también manifestaron lo siguiente respecto al método descriptivo: “es averiguar, explicar participaciones, particularidades y rasgos significativos de cualquier fenómeno que se encuentre siendo analizado, revelando las propensiones de un conjunto de población” (pp. 103-104).

### **Población y muestra**

La compilación investigativa se dio mediante la ejecución de encuestas a los notarios en algunas de las notarías situadas en el cantón Guayaquil. Por lo que, el tipo de la muestra que se expondrá en esta investigación es *no probabilística*, es decir que, solamente se ha seleccionado a los actores necesarios para la obtención de datos, mediante la aplicación de los elementos de recolección seleccionados previamente. La población es el “conjunto de individuos u objetos de interés o medidas obtenidas a partir de todos los individuos u objetos de interés, mientras que la muestra es una porción o parte de la población de interés” (como se cita en Robles, 2019, p. 245).

**Tabla 1**  
*Unidades de Observación*

<b>Unidades de análisis</b>	<b>Población</b>	<b>Muestra</b>
Notarios del cantón Guayaquil.	110	30

### **Métodos de Investigación**

#### **Método Empírico**

##### **Observación científica**

Fue aplicada, en varias notarías en la ciudad de Guayaquil.

##### **Recolección de información**

Se dio mediante la recolección de encuestas.

##### **Análisis documental**

Este método empírico, se realizó mediante la compilación de información adquirida mediante la lectura códigos, leyes, textos jurídicos, que han servido de análisis para el desarrollo de esta investigación.

## **Métodos teóricos**

### **Histórico lógico**

Es el método que permite se realice un análisis lógico, cronológico y ordenado de la estructura del problema, señalando de manera adecuada los hechos suscitados.

### **Inductivo – Deductivo**

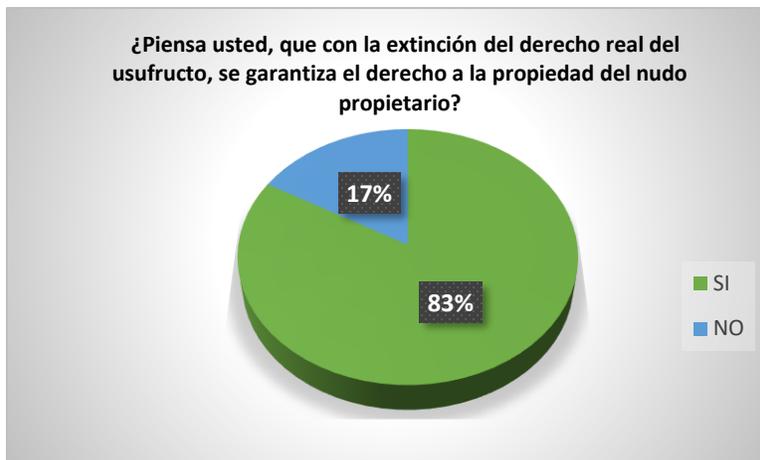
“Se aplicará, para examinar y disgregar la problemática encontrando entre sus elementos las características de los sub-problemas, siendo estos, los que se han usado de base para poder alcanzar la finalidad de los objetivos específicos” (Hernández, Collado & Baptista, 1997, pp. 23-24).

## **Técnicas de recolección de datos**

Con la finalidad de realizar el presente trabajo indagativo, se dio mediante la ejecución de técnicas de análisis documental, en relación con la Constitución de la República del Ecuador, El Código Civil, El Código Orgánico de Procesos, El Derecho Notarial, la Ley Orgánica de la Función Judicial y demás normas legales consultadas.

## Análisis de los resultados

Pregunta 1. ¿Piensa usted que, con la extinción del derecho real del usufructo, se garantiza el derecho a la propiedad del nudo propietario?



*Figura 1 Pregunta 1*

Tabla 2

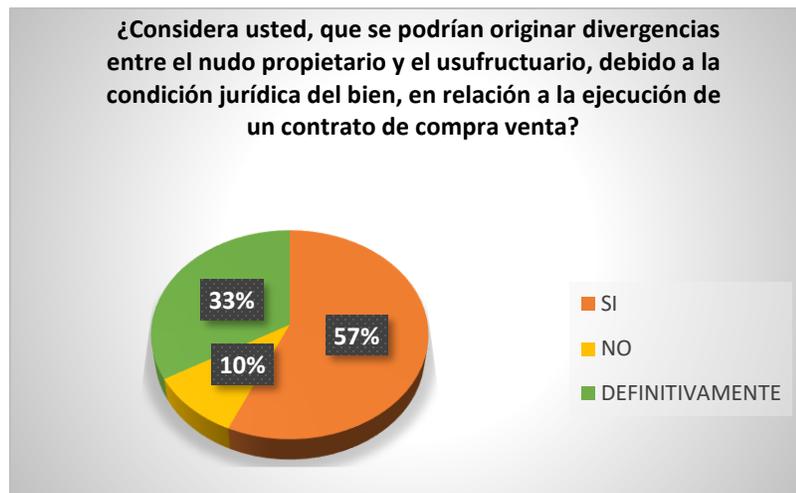
*Pregunta 1*

SÍ	25
No	5

Análisis de los resultados:

Del total de los encuestados, el 83% dijeron que sí consideran que con la extinción del derecho real del usufructo se garantiza el derecho a la propiedad del nudo propietario, mientras que el 17% dijeron que no.

Pregunta 2. ¿Considera usted que se podrían originar divergencias entre el nudo propietario y el usufructuario, debido a la condición jurídica del bien, en relación con la ejecución de un contrato de compra venta?



*Figura 2 Pregunta 2*

Tabla 3  
*Pregunta 2*

Sí	17
No	3
Definitivamente	10

Análisis de los resultados:

Del total de los encuestados, el 57% dijeron que sí consideran que se podrían originar divergencias entre el nudo propietario y el usufructuario, debido a la condición jurídica del bien, en relación con la ejecución de un contrato de compra venta. A eso se une la total convicción de un 33% que dijo que definitivamente es así, y un 10% que manifestó que no.

Pregunta 3. ¿El derecho a la propiedad se ve afectado por el usufructo indeterminado del caso?



Figura 3 Pregunta 3

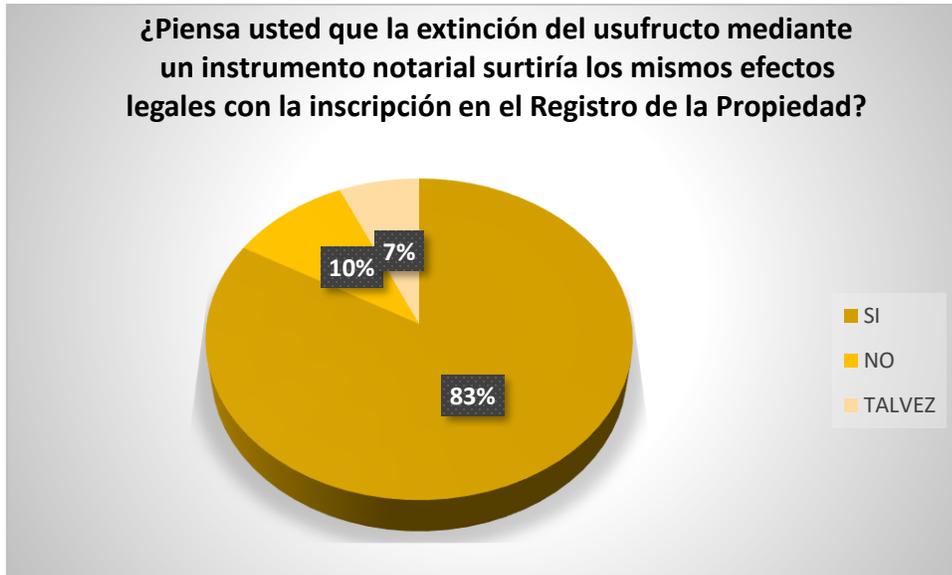
Tabla 4  
Pregunta 3

Sí	20
No	8
Intermedio	2

Análisis de los resultados:

Del total de los encuestados, el 67% dijeron que sí se ve afectado el derecho a la propiedad por el usufructo indeterminado del caso. Un 27% dijo que, y un 6% dijo que intermedio, representando a un *depende* o no *estar seguros*.

Pregunta 4. ¿Piensa usted que la extinción del usufructo mediante un instrumento notarial surtiría los mismos efectos legales con la inscripción en el Registro de la Propiedad?



*Figura 4 Pregunta 4*

Tabla 5  
*Pregunta 4*

Sí	25
No	3
Definitivamente	2

Análisis de los Resultados:

El 83% piensa que la extinción del usufructo, mediante un instrumento notarial, surtiría los mismos efectos legales con la inscripción en el Registro de la Propiedad. Un 7% agrega que esto definitivamente sería así y un 10% dice que no.

## **Presentación de la propuesta con su respectiva validación por expertos**

El derecho de usufructo se caracteriza por su temporalidad, es decir, no se admite un usufructo perpetuo, siendo diversas las causas de extinción e importantes sus efectos: por otro lado, vigente un usufructo es posible su modificación. Lo que se propone, es que, una vez producido este hecho determinante de la extinción del usufructo, las facultades de goce que integran su contenido se reviertan a favor del nudo propietario, dando lugar a la consolidación del usufructo con la nuda propiedad de forma automática, y sin necesidad de la concurrencia de la voluntad expresa del titular de esta última.

En realidad, el titular de la nuda propiedad no adquiere un derecho que se le transmita, simplemente, el régimen legal correspondiente a este derecho real prevé, cuando es usufructo vitalicio, que la muerte del usufructuario extingue el usufructo, recuperando los propietarios las facultades de goce de que se habían visto privados al constituirse tal derecho, lo que excluye que esta recuperación vaya precedida de transmisión alguna.

Se sabe que, además de la muerte del usufructuario, hay otras causas de extinción como: expiración del plazo; por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona; por la renuncia del usufructuario; y por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo, ya sea parcial o total.

Los ciudadanos que estén en esta posición o situación, sea por extinción o renuncia del usufructo, en vista del largo proceso que debe seguirse en la Judicatura, podrán también realizar este proceso ante un notario, ya que, dentro del marco jurídico nacional, manifiesta que por ser una acción de potestad personal y al no existir controversias, es el notario quien podrá resolver esta situación.

Por lo que se propone establecer o buscar una alternativa a este proceso, como un sistema informático o apartado específico que acelere el proceso y facilite la extinción de usufructo sin complicaciones de tiempo, tanto por turnos, recopilación de información ni documentación. La idea principal es descongestionar las notarías y agilizar la labor del notario y la resolución de la necesidad del nudo propietario.

## **Conclusiones**

1. Este trabajo se ha realizado a través de diferentes investigaciones, textos de estudio, conceptos, definiciones de varios autores, diccionarios jurídicos y, sobre todo, fundamentos legales como es el caso del Código Civil del Ecuador. A través de esta investigación se da a entender el tema del usufructo y su forma de constitución y extinción, por lo que se ha llegado a la conclusión de que resulta muy importante el derecho real de usufructo en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, 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.
  
2. 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.
  
3. 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 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.

4. 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.
  
5. En definitiva, 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 se considera que, a más de las formas que se han visto de extinción del usufructo, también se puede extinguir por el abandono, es decir si no 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**

1. Que a todo estudiante universitario se le debe fundamentar el hábito de realizar investigaciones, para conseguir más 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.
  
2. 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.
  
3. 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 incorporales, 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.

## Referencias

- Abejjòn P. (2015). *La Carta Magna como una nociòn de las garantias jurisdiccionales*. Madrid: Arcopress.
- Abeliuk R. (2015). *Las Obligaciones*. Chile: Nomos.
- Abella A. . (2015). *Derecho Notarial. Derecho documental. Responsabilidad notarial*. . Buenos Aires: Editorial Zavalia.
- Aceves M . (2015). *El usufructo en el Derecho Romano y su influencia*. Buenos Aires: Congreso Latinoamericano .
- Alessandri & Somarriba & Vodanovic, A. . (2014). *Tratado De las Obligaciones en general y sus diversas clases*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Asamblea del Ecuador. (2008). *Constituciòn del Ecuador*. Quito: Lexis.
- Asamblea Nacional . (2001). *Código Civil*. Quito: Lexis.
- Blasco J. & Pérez J. . (2007). *Metodologías de investigación*. España: Club Universitario.
- Cueva Carriòn. (2017). *El Derecho constitucional en relaciòn al derecho notarial*. Chile: AIIS.
- Dumas, J. (2018). El usufructo: constituciòn y extinciòn.  
<https://core.ac.uk/download/pdf/288581598.pdf>.
- Guamán, E. (2017). La reserva dle derecho del usufructo.  
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/3949/1/UNACH-EC-FCP-DER-2017-0039.pdf>.
- Guzmán, A. . (1994). *Diccionario Explicativo del Derecho Civil Ecuatoriano*. . Quito: Ediciones y Publicaciones.
- Hernandez Sampieri, Roberto; Collado Fernández, Carlos y Lucio Baptista Pilar. (2013). *Metodología de la Investigación*. México DF: McGraw-Hill Interamericana.
- HISTORIA INSTITUCIONAL / RESEÑA BIBLIOGRÁFICA. . (2017). *Obtenido de*  
<http://www.archivonacional.go.cr/isad-g/Protocolos.doc>.
- Larrea, J. (2008). El usufructo, derechos de uso y habitaciòn, patrimonio familiar, y las servidumbres. En *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito.

Morales Tobar. (2015). *Manual de Derecho Notarial*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Muniz G . (2015). *InformaticaJuridica Documental*. Brasil: Diaz de santos S.A.

Pacheco J. (2014). *Funciones del Estado Capitalista*. Santacruz-Bolivia: CIFOR.

Pèrez Luño. (2016). *El derecho administrativo y el debido proceso*. España: Albatroz.

Robles, B. (2019). *Población y muestra*. Obtenido de

file:///C:/Users/HOME/Downloads/Poblaci%C3%B3n%20y%20muestra.pdf

## Apéndice

### Encuesta

1. ¿Piensa usted que, con la extinción del derecho real del usufructo, se garantiza el derecho a la propiedad del nudo propietario?
2. ¿Considera usted que se podrían originar divergencias entre el nudo propietario y el usufructuario, debido a la condición jurídica del bien, en relación con la ejecución de un contrato de compra venta?
3. ¿El derecho a la propiedad se ve afectado por el usufructo indeterminado del caso?
4. ¿Piensa usted que la extinción del usufructo mediante un instrumento notarial surtiría los mismos efectos legales con la inscripción en el Registro de la Propiedad?



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Walter Ramón Velasco Alvarado, con C.C: #0904756517 autor del trabajo de titulación: *“La extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario”* Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 28 de mayo de 2021

f. \_\_\_\_\_

Walter Ramón Velasco Alvarado

C.C: 0904756517

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Ab. Walter Ramón Velasco Alvarado		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	28 de Mayo de 2021	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	40
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial, Derecho Civil		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Palabras claves: usufructo, dominio, extinción de usufructo, notario.		

Esta investigación tuvo por objetivo identificar cuáles son los criterios doctrinarios y demás procedimientos a realizar al momento de la extinción del usufructo para garantizar el derecho de propiedad a favor del nudo propietario. Por lo que para su mejor comprensión se partió del concepto del derecho de usufructo. Asimismo, se determinaron 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. Se abordó también las maneras por las que se puede extinguir el derecho de usufructo. A partir de la ejecución de encuestas a notarios de la ciudad de Guayaquil, se pudo determinar que, a través de la extinción del derecho real del usufructo, se garantiza el derecho a la propiedad del nudo propietario. Asimismo, se podrían originar divergencias entre el nudo propietario y el usufructuario, debido a la condición jurídica del bien, en relación con la ejecución de un contrato de compra venta. Los resultados también arrojaron que el derecho a la propiedad se ve afectado por el usufructo indeterminado del caso. Por último, los notarios creen que la extinción del usufructo, mediante un instrumento notarial, surtiría los mismos efectos legales con la inscripción en el Registro de la Propiedad.



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono</b> 0969569888	<b>E-mail:</b> drwvelasco@hotmail.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry	
	<b>Teléfono:</b> 0991521298	
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	