

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

DERECHO CIVIL

TITULO DEL INFORME FINAL:

DERECHO DE USUFRUCTO

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

BR. NATHALY MICHELLE GÓMEZ CASTILLO N° CARNET GC19037

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, SEPTIEMBRE DE DOS MIL

VEINTICUATRO

SAN MIGUEL EL SALVADOR CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL



AUTORIDADES

Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL



AUTORIDADES

Msc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANO

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

COORDINADOR DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

AGRADECIMIENTOS.

Primeramente, a Dios por acompañarme en cada momento, darme sabiduría e inteligencia para poder llegar hasta este momento tan deseado y anhelado, por ayudarme a superar todas las adversidades que viví hasta este momento.

A mis padres **FRANCISCO GÓMEZ Y ROSA CASTILLO**, por siempre alentarme a seguir adelante, por escucharme siempre que tenía algún problema y ayudarme a buscar una solución, por todos sus sacrificios todos estos años, que sin su ayuda no hubiera podido llegar hasta acá, los amo.

A mi abuela **MARTHA CASTILLO** y mi hermana **VALERIA GÓMEZ**, por ser mis motivaciones para jamás darme por vencida, por escucharme siempre y darme ánimos cada que lo ocupara, son dos de mis más grandes motores en mi vida.

A mis mascotas **VELLA Y COCO** por acompañarme en todas las noches de estudio y darme apoyo emocional en todo momento que lo necesite.

A mis compañeros y amigos especialmente a **BRYAN GUTIERREZ y KARLA ROMERO**, por su más sincera amistad, por siempre permanecer conmigo desde el inicio de nuestra carrera, por jamás dejarme sola y ayudarme en cada paso que se presentaba, los quiero mucho.

INDICE

1.	RESUMEN.	1
1.1.	ABSTRACT.	2
1.2.	INTRODUCCIÓN.	3
1.3.	OBJETIVOS.	5
1.3.1.	Objetivo General:	5
1.3.2.	Objetivos Específicos:	5
1.4.	JUSTIFICACIÓN.	6
2.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	9
2.1.	Su nacimiento en el Derecho Romano	9
2.2.	Desarrollo en la Edad Media	14
2.3.	Antecedentes en América Latina	19
2.4.	El Derecho del Usufructo en El Salvador	26
3.	FUNDAMENTOS TEORICOS DOCTRINALES DEL USUFRUCTO.	31
3.1.	DEFINICIÓN.	31
3.1.2.	DEFINICIÓN DOCTRINARIA.	31
3.1.3.	DEFINICIÓN LEGAL.	34
3.2.	NATURALEZA.	35
3.3.	NUDA PROPIEDAD.	37
3.4.	DIFERENCIA CON ARRENDAMIENTO.	38

3.5.	FUENTES.....	39
3.6.	MODOS DE CONSTITUIR EL USUFRUCTO.....	41
3.7.	CAUCIÓN E INVENTARIO.....	42
3.8.	OBLIGACIONES Y DERECHOS.....	43
3.8.1.	OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.....	44
3.8.2.	OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.....	45
3.9.	EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.....	46
3.10.	CARACTERISTICAS DEL USUFRUCTO.....	51
3.11.	ELEMENTOS DEL USUFRUCTO.....	53
4.	MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....	58
4.1.	BASE CONSTITUCIONAL.....	58
4.2.	CODIGO CIVIL.....	60
5.	CONCLUSIONES.....	84
6.	RECOMENDACIONES.....	86
7.	BIBLIOGRAFIA.....	87
8.	ANEXOS.....	89
	ANEXO 1.....	89
	ANEXO 2.....	98
9.	GLOSARIO.....	115

1. RESUMEN.

El tema de investigación siguiente habla sobre el Derecho del Usufructo, teniendo un análisis jurídico bajo la legislación salvadoreña, por lo tanto, se entiende que es un derecho real que permite a una persona (usufructuario) usar y disfrutar de los bienes de otra persona (nudo propietario), con la obligación de conservar su forma y sustancia. La historia del usufructo ha evolucionado desde el Derecho Romano, donde se definía como el derecho a usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su esencia. Así mismo tiene su desarrollo histórico a través del tiempo en El Salvador, el usufructo está regulado por el Código Civil, que adopta muchas de las disposiciones del Derecho Romano y del Código Napoleónico. Actualmente según el artículo 769 del Código Civil salvadoreño define el usufructo como un derecho real que permite gozar de una cosa ajena con la obligación de conservar su forma y sustancia y restituirla a su dueño. Doctrinalmente, el usufructo se analiza desde varias perspectivas. Algunos autores lo consideran un derecho de goce, mientras que otros lo ven como una forma de propiedad temporal. La doctrina también debate sobre los límites y obligaciones del usufructuario, especialmente en cuanto a la conservación del bien y la responsabilidad por daños. Así mismo, en el marco normativo, tenemos principios constitucionales que avalan el derecho real como lo es el usufructo, también en el Código Civil en El Salvador establece claramente los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario que se encuentran comprendidas desde el art. 769 al 812 del Código Civil. En base a todo lo anteriormente mencionado, se hará un análisis jurídico en base a una exhaustiva investigación doctrinaria y documental teniendo como objetivo tener un mayor entendimiento del tema para así lograr tener una mejor aplicación en la vida diaria.

Palabras Clave: Contrato; Derecho de usufructo; Derecho real; Nudo propietario; Usufructuario

1.1.ABSTRACT.

The following research topic talks about the Right of Usufruct, having a legal analysis under Salvadoran legislation, therefore, it is understood that it is a real right that allows a person (usufructuary) to use and enjoy the property of another person (bare owner), with the obligation to preserve its form and substance. The history of usufruct has evolved since Roman Law, where it was defined as the right to use and enjoy another's property without altering its essence. Likewise, it has its historical development over time in El Salvador, usufruct is regulated by the Civil Code, which adopts many of the provisions of Roman Law and the Napoleonic Code. Currently, according to article 769 of the Salvadoran Civil Code, usufruct is defined as a real right that allows one to enjoy another's thing with the obligation to preserve its form and substance and return it to its owner. Doctrinally, usufruct is analyzed from various perspectives. Some authors consider it a right of enjoyment, while others see it as a form of temporary property. The doctrine also discusses the limits and obligations of the usufructuary, especially regarding the conservation of the property and liability for damages. Likewise, in the regulatory framework, we have constitutional principles that support the real right such as usufruct, also in the Civil Code in El Salvador it clearly establishes the rights and obligations of the usufructuary and the bare owner that are included from art. 769 to 812 of the Civil Code. Based on all of the above, a legal analysis will be made based on an exhaustive doctrinal and documentary research with the objective of having a greater understanding of the subject in order to achieve a better application in daily life.

Keywords: Bare owner; Contract; Real right; Right of usufruct; Usufructuary

1.2.INTRODUCCIÓN.

El derecho de usufructo es una figura jurídica fundamental en el ámbito del derecho real, que permite a una persona como es el usufructuario pueda usar y disfrutar de un bien que pertenece a un nudo propietario durante un tiempo determinado, respetando su esencia y sustancia. Esta desmembración temporal del dominio otorga al usufructuario amplias facultades sobre el bien, como si fuera el propietario, pero con la obligación de conservarlo y restituirlo al nudo propietario al término del usufructo.

Dicha investigación del usufructo abarca una amplia gama de aspectos, desde su conceptualización y regulación legal, hasta su aplicación práctica y las implicaciones que conlleva para las partes involucradas. Por ende, en la presente investigación se desarrolla dicha rama de la siguiente forma:

Se abarcará la naturaleza y características del usufructo, donde se analizará la definición legal del usufructo, sus elementos esenciales, su clasificación tanto legal, voluntario, testamentario y las diferencias con otras figuras jurídicas similares, como el derecho de uso y habitación o las servidumbres. También se abordará el cómo se constituye y como puede llegar a su extinción del usufructo, donde se examinarán las formas en que se puede crear un usufructo por ley, por voluntad de las partes, por usucapión y las causas que pueden llevar a su extinción bien por muerte del usufructuario, vencimiento del plazo, renuncia.

También se hablará sobre los derechos y obligaciones del usufructuario donde se detallarán las facultades que tiene el usufructuario sobre el bien como el uso, disfrute y percepción de frutos, y las obligaciones que debe cumplir las cuales son la conservación, pago de gastos y su restitución, Así mismo como los derechos y obligaciones del nudo propietario, donde se describen las

limitaciones que tiene el nudo propietario sobre el bien durante la vigencia del usufructo y las facultades que conserva a disposición del bien, reivindicación.

Así también se hablará sobre las situaciones conflictivas que pueden surgir en la práctica, como el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes, los conflictos de intereses entre usufructuario y nudo propietario, o la valoración del usufructo en caso de transmisión o extinción. Dicha investigación es esencial para comprender esta figura jurídica en toda su complejidad y para poder aplicarla de manera adecuada en la práctica, garantizando el equilibrio entre los derechos del usufructuario y del nudo propietario, y promoviendo la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales.

Para finalizar se llega al apartado de conclusiones y recomendaciones en los cuales se detallan los hallazgos pertinentes en la presente investigación y lo que se recomienda con dichos hallazgos.

1.3.OBJETIVOS.

1.3.1. Objetivo General:

Analizar la evolución, aplicación y relevancia del derecho de usufructo en el ámbito jurídico internacional y nacional, con un enfoque particular en El Salvador, para identificar sus implicaciones prácticas y doctrinales.

1.3.2. Objetivos Específicos:

- Investigar la evolución histórica del derecho de usufructo desde sus orígenes en el Derecho Romano hasta su desarrollo en los sistemas jurídicos contemporáneos.
- Identificar cada uno de los elementos y características, así como la manera de ponerse en práctica y forma de extinguirse en base a un exhaustivo análisis e interpretación de la ley.
- Evaluar el marco normativo civil salvadoreño que regula el usufructo, identificando las leyes pertinentes y su aplicación práctica.

1.4.JUSTIFICACIÓN.

La presente investigación se justifica por su relevancia en múltiples ámbitos y su capacidad para abordar diversas problemáticas actuales. Por consiguiente, esta investigación se justifica por las razones siguientes:

El derecho de usufructo tiene una gran relevancia social y económica, ya que es una figura jurídica ampliamente utilizada en la sociedad, tanto en el ámbito familiar por medio de la transmisión de bienes entre generaciones, protección del cónyuge supérstite, asimismo, como en la empresarial optimización fiscal, gestión de patrimonios. Su correcta comprensión y aplicación es crucial para garantizar la seguridad jurídica y la equidad en las relaciones patrimoniales.

Así mismo tiene una gran adaptación a los cambios sociales, ya que en la sociedad actual experimenta constantes cambios demográficos, económicos y tecnológicos que impactan en las formas de propiedad y en las necesidades de las personas, esta investigación del usufructo permite analizar su adecuación a estos cambios y proponer soluciones jurídicas innovadoras que respondan a las nuevas realidades.

También es de ayuda en la resolución de conflictos, porque el usufructo puede generar situaciones conflictivas entre usufructuario y nudo propietario, especialmente en relación con el uso, la conservación y la restitución del bien, por lo tanto, la investigación contribuye a identificar las causas de estos conflictos, a proponer mecanismos de prevención y a facilitar su resolución pacífica a través de la mediación o el arbitraje.

Por consiguiente, es importante para la protección de los derechos fundamentales, ya que el usufructo puede afectar a derechos fundamentales como el derecho a la vivienda, el derecho a la herencia o el derecho a la propiedad privada, y por esta investigación es permitido analizar la

compatibilidad del usufructo con estos derechos y garantizar su protección efectiva, especialmente en situaciones de vulnerabilidad.

Por ende, la investigación del derecho de usufructo se justifica por su relevancia social, económica y jurídica, su capacidad para abordar problemáticas actuales y su contribución al desarrollo del derecho civil y al fomento de la inversión y el desarrollo económico y la preparación de profesionales del derecho.

CAPITULO I

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.1.Su nacimiento en el Derecho Romano

El derecho del usufructo tiene sus raíces profundamente arraigadas en el derecho romano, uno de los sistemas legales más influyentes y duraderos de la historia. En la antigua Roma, el usufructo se definía como el derecho a usar y disfrutar de los bienes de otra persona sin alterar su sustancia. Este concepto se desarrolló en el Corpus Juris Civilis de Justiniano, una recopilación de leyes y principios legales que sentaron las bases del derecho civil moderno. El usufructo en el derecho romano permitía al usufructuario utilizar y beneficiarse de la propiedad de otro sin cambiar su esencia, y podía aplicarse tanto a bienes muebles como inmuebles. Este derecho podía ser vitalicio o por un período determinado, y su importancia radica en su influencia en los sistemas legales posteriores, especialmente en Europa continental.¹

El usufructo en el derecho romano se consideraba un derecho real limitado, lo que significa que otorgaba al usufructuario ciertos derechos sobre la propiedad, pero no la plena propiedad. El propietario original, conocido como el nudo propietario, conservaba la titularidad del bien, pero el usufructuario tenía el derecho de usar y disfrutar de los frutos y beneficios que generaba el bien. Este derecho se extendía a una amplia variedad de bienes, incluyendo tierras, edificios, ganado y otros activos productivos. La flexibilidad y utilidad del usufructo lo convirtieron en una herramienta legal valiosa en la antigua Roma, utilizada en una variedad de contextos, desde la gestión de propiedades agrícolas hasta la planificación patrimonial.

El derecho del usufructo en Roma también estaba estrechamente relacionado con la estructura social y económica de la época. En una sociedad donde la propiedad de la tierra y otros

¹ Pérez, R. (2015). El Usufructo en el Derecho Romano y su Influencia en el Derecho Moderno. Madrid: Editorial Dykinson.

bienes era una fuente clave de riqueza y poder, el usufructo ofrecía una manera de dividir y gestionar estos recursos de manera efectiva. Por ejemplo, un propietario de tierras podía otorgar un usufructo a un agricultor, permitiéndole cultivar la tierra y beneficiarse de su producción sin transferir la propiedad completa. Esto no solo beneficiaba al agricultor, que podía utilizar la tierra sin necesidad de comprarla, sino también al propietario, que mantenía la titularidad y podía recuperar la tierra al final del período de usufructo.

El usufructo también jugó un papel importante en la planificación patrimonial y la sucesión en la antigua Roma. En muchos casos, los propietarios de bienes inmuebles utilizaban el usufructo para asegurar que sus herederos pudieran beneficiarse de la propiedad sin transferir la titularidad completa. Esto era particularmente útil en situaciones donde el propietario deseaba mantener el control sobre la propiedad durante su vida, pero quería asegurar que sus herederos pudieran beneficiarse de ella en el futuro. Por ejemplo, un padre podía legar el usufructo de sus tierras a su esposa, asegurando que ella tuviera los medios para mantenerse después de su muerte, mientras que la propiedad de las tierras pasaba a sus hijos. Este uso del usufructo como herramienta de planificación patrimonial subraya su importancia y utilidad en la antigua Roma.

El derecho del usufructo en Roma también estaba regulado por una serie de normas y principios legales detallados. El Corpus Juris Civilis de Justiniano, una de las compilaciones legales más importantes de la historia, incluía disposiciones específicas sobre el usufructo. Estas disposiciones establecían los derechos y obligaciones del usufructuario, así como las condiciones bajo las cuales se podía crear, transferir y extinguir un usufructo. Por ejemplo, el usufructuario tenía la obligación de conservar la forma y sustancia del bien, lo que significa que no podía dañarlo o alterarlo de manera significativa. Además, el usufructuario tenía el derecho de disfrutar de los

frutos y beneficios del bien, pero no podía vender o hipotecar el bien sin el consentimiento del nudo propietario.

El derecho del usufructo en Roma también incluía disposiciones sobre la extinción del usufructo. Un usufructo podía extinguirse por varias razones, incluyendo la muerte del usufructuario, el vencimiento del período de usufructo, o la destrucción del bien. Además, el nudo propietario podía recuperar la plena propiedad del bien si el usufructuario incumplía sus obligaciones o causaba daños significativos al bien. Estas disposiciones legales detalladas aseguraban que el usufructo fuera una herramienta flexible y útil, pero también protegían los derechos del nudo propietario y aseguraban que el bien se mantuviera en buen estado.

Así mismo es menester contemplar que esta figura no solo se limitaba a la relación entre el usufructuario y el nudo propietario, sino que también incluía una serie de mecanismos legales y principios que aseguraban su correcta aplicación y protección. Uno de los aspectos más importantes del usufructo en Roma era la *cautio usufructuaria*, una garantía que el usufructuario debía proporcionar al nudo propietario para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Esta garantía podía consistir en una promesa formal o en la prestación de una fianza, y tenía como objetivo proteger los intereses del nudo propietario y asegurar la restitución del bien al final del usufructo.

El derecho romano también desarrolló una serie de acciones legales específicas para proteger los derechos del nudo propietario y del usufructuario. La *actio usufructuaria* permitía al nudo propietario reclamar la restitución del bien al final del usufructo, mientras que la *actio confessoria* permitía al usufructuario defender su derecho de uso y disfrute contra cualquier interferencia por parte del nudo propietario o de terceros. Estas acciones legales aseguraban que

tanto el nudo propietario como el usufructuario pudieran proteger y hacer valer sus derechos, y reflejan la sofisticación y complejidad del derecho romano en la regulación del usufructo.

Otro aspecto importante del usufructo en el derecho romano era su aplicación a diferentes tipos de bienes y su adaptación a diversas situaciones. El usufructo podía aplicarse no solo a bienes inmuebles, como tierras y edificios, sino también a bienes muebles, como ganado, herramientas y otros activos productivos. Además, el usufructo podía extenderse a derechos y créditos, permitiendo al usufructuario beneficiarse de los ingresos generados por estos activos. Esta flexibilidad y adaptabilidad del usufructo lo convirtieron en una herramienta legal valiosa en una variedad de contextos, desde la agricultura y la ganadería hasta el comercio y las finanzas.

El derecho romano también reconocía diferentes formas de constitución del usufructo, que podían variar según las circunstancias y las necesidades de las partes involucradas. Una de las formas más comunes de constitución del usufructo era el legado vindicatorio, que permitía al testador legar el usufructo de sus bienes a una persona específica en su testamento. Otra forma de constitución del usufructo era la usucapión, que permitía al usufructuario adquirir el derecho de uso y disfrute de un bien mediante su posesión continua y pacífica durante un período determinado. Estas diferentes formas de constitución del usufructo reflejan la flexibilidad y adaptabilidad del derecho romano en la regulación de las relaciones de propiedad.

El derecho del usufructo en Roma también incluía disposiciones específicas sobre la extinción del usufructo y la restitución del bien al nudo propietario. Un usufructo podía extinguirse por varias razones, incluyendo la muerte del usufructuario, el vencimiento del período de usufructo, la destrucción del bien, o el incumplimiento de las obligaciones por parte del usufructuario. En caso de extinción del usufructo, el nudo propietario tenía el derecho de reclamar

la restitución del bien mediante la *actio usufructuaria*. Además, el derecho romano incluía disposiciones específicas sobre la restitución de bienes consumibles, que permitían al nudo propietario reclamar la restitución de bienes de la misma clase o su valor equivalente.

El desarrollo del derecho del usufructo en Roma también estuvo influenciado por la evolución de la jurisprudencia y la doctrina legal. Los juristas romanos, como Gayo, Ulpiano y Paulo, desempeñaron un papel importante en la interpretación y aplicación del derecho del usufructo, desarrollando principios y normas que aseguraban su correcta regulación. Estos juristas no solo se basaban en las disposiciones del *Corpus Juris Civilis*, sino que también adaptaban y desarrollaban el derecho del usufructo en respuesta a las necesidades y circunstancias cambiantes de la sociedad romana. La influencia de estos juristas se puede ver en la evolución y sofisticación del derecho del usufructo, que se convirtió en una figura jurídica compleja y flexible, capaz de adaptarse a una variedad de contextos y situaciones.

A groso modo, se establece que el Derecho Romano fue una figura jurídica innovadora y flexible que permitió a las personas utilizar y beneficiarse de los bienes de otros sin transferir la propiedad completa. Su desarrollo incluyó una serie de mecanismos legales y principios que aseguraban su correcta aplicación y protección, así como una variedad de formas de constitución y extinción que reflejaban su flexibilidad y adaptabilidad. La influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal romana aseguró que el usufructo se convirtiera en una herramienta legal sofisticada y efectiva, capaz de responder a las necesidades y circunstancias cambiantes de la sociedad romana.

2.2.Desarrollo en la Edad Media

Dicha figura, experimentó una evolución significativa durante la Edad Media. Este período, que abarca aproximadamente desde el siglo V hasta el siglo XV, fue testigo de importantes transformaciones sociales, económicas y legales que influyeron en la configuración y aplicación del usufructo. En la Edad Media, el usufructo se adaptó a las nuevas realidades del feudalismo y las estructuras de poder emergentes, convirtiéndose en una herramienta esencial para la gestión de la propiedad y las relaciones de dependencia entre señores y vasallos.

Durante la Alta Edad Media, el colapso del Imperio Romano de Occidente y la fragmentación del poder político llevaron a la formación de numerosos reinos y principados. En este contexto, el derecho romano continuó influyendo en las prácticas legales, pero también se mezcló con las costumbres germánicas y otras tradiciones locales. El usufructo, como derecho real, se mantuvo relevante debido a su flexibilidad y utilidad en la gestión de la propiedad. Los señores feudales, que controlaban vastas extensiones de tierra, utilizaban el usufructo para otorgar derechos de uso y disfrute a sus vasallos a cambio de servicios y lealtad. Este arreglo beneficiaba a ambas partes: los vasallos obtenían acceso a tierras y recursos, mientras que los señores aseguraban la explotación productiva de sus dominios y mantenían el control sobre la propiedad.

El sistema feudal, que caracterizó gran parte de la Edad Media, se basaba en relaciones de dependencia y lealtad entre señores y vasallos. En este sistema, la tierra era el principal recurso económico y la base del poder. Los señores feudales otorgaban feudos a sus vasallos, que consistían en tierras y otros recursos, a cambio de servicios militares y otras obligaciones. Estos feudos se concedían generalmente en usufructo vitalicio, lo que significaba que el vasallo tenía el derecho de usar y disfrutar de la tierra y sus frutos durante su vida, pero no podía venderla ni

transferirla. Al fallecer el vasallo, el feudo regresaba al señor, quien podía otorgarlo a otro vasallo. Este uso del usufructo como mecanismo para la concesión de feudos subraya su importancia en la estructura feudal y su papel en la consolidación del poder señorial.

El derecho del usufructo también se utilizó en la Edad Media para asegurar la subsistencia de los miembros vulnerables de la familia, como las viudas y los huérfanos. En una sociedad donde la propiedad de la tierra era crucial para la supervivencia económica, el usufructo ofrecía una manera de proteger a estos individuos sin comprometer la integridad del patrimonio familiar. Por ejemplo, un hombre podía legar el usufructo de sus tierras a su esposa, asegurando que ella tuviera los medios para mantenerse después de su muerte, mientras que la propiedad de las tierras pasaba a sus hijos. Este uso del usufructo como herramienta de protección familiar refleja su flexibilidad y adaptabilidad a las necesidades sociales y económicas de la época.

La Iglesia también jugó un papel importante en la configuración del derecho del usufructo durante la Edad Media. Como una de las instituciones más poderosas y ricas de la época, la Iglesia poseía vastas extensiones de tierra y otros bienes. El usufructo se utilizaba frecuentemente en el contexto de las donaciones y legados a la Iglesia, permitiendo a los donantes conservar el uso y disfrute de sus bienes durante su vida, mientras que la propiedad pasaba a la Iglesia después de su muerte. Este arreglo beneficiaba tanto a los donantes, que podían asegurar su sustento y el de sus familias, como a la Iglesia, que aumentaba su riqueza y poder. Además, la Iglesia utilizaba el usufructo para gestionar sus propiedades y asegurar su explotación productiva, otorgando derechos de uso a campesinos y otros trabajadores a cambio de rentas y servicios.

El derecho del usufructo también se reflejó en la legislación medieval, que combinaba elementos del derecho romano, las costumbres germánicas y otras tradiciones locales. En muchos

casos, los códigos legales medievales incorporaron principios y normas del derecho romano, adaptándolos a las realidades sociales y económicas de la época. Por ejemplo, el derecho consuetudinario germánico reconocía el usufructo como un derecho real, pero lo interpretaba y aplicaba de manera diferente según las costumbres locales. Esta combinación de influencias legales creó un marco complejo y diverso para la regulación del usufructo, que variaba significativamente de una región a otra.

Durante la Baja Edad Media, el crecimiento de las ciudades y el comercio llevó a una mayor complejidad en las relaciones de propiedad y la necesidad de normas legales más sofisticadas. El derecho del usufructo continuó siendo relevante en este contexto, adaptándose a las nuevas formas de propiedad y explotación económica. En las ciudades, el usufructo se utilizaba para regular el uso de propiedades urbanas, como casas y talleres, permitiendo a los propietarios mantener el control sobre sus bienes mientras otorgaban derechos de uso a inquilinos y arrendatarios. Este uso del usufructo en el contexto urbano subraya su flexibilidad y capacidad para adaptarse a diferentes formas de propiedad y explotación económica.

Durante la Edad Media, el derecho del usufructo no solo se adaptó a las estructuras feudales y las necesidades de la Iglesia, sino que también se integró en las prácticas legales y económicas de las ciudades emergentes y los gremios. Con el crecimiento de las ciudades y el comercio, surgieron nuevas formas de propiedad y explotación económica que requerían soluciones legales innovadoras. El usufructo se convirtió en una herramienta esencial para regular el uso y disfrute de propiedades urbanas y comerciales, permitiendo a los propietarios mantener el control sobre sus bienes mientras otorgaban derechos de uso a inquilinos, arrendatarios y comerciantes.

En las ciudades medievales, el derecho del usufructo se utilizaba para regular el uso de propiedades residenciales y comerciales. Los propietarios de casas y talleres podían otorgar el usufructo de sus propiedades a inquilinos y arrendatarios, permitiéndoles vivir y trabajar en ellas a cambio de rentas y otros pagos. Este arreglo beneficiaba tanto a los propietarios, que mantenían el control sobre sus bienes y recibían ingresos regulares, como a los inquilinos y arrendatarios, que podían utilizar las propiedades sin necesidad de comprarlas. El usufructo también se utilizaba en el contexto de los gremios, donde los maestros artesanos podían otorgar el uso de talleres y herramientas a sus aprendices y oficiales, asegurando la continuidad de la producción y la transmisión de habilidades.

El desarrollo del derecho del usufructo en la Edad Media también estuvo influenciado por la evolución de las instituciones legales y judiciales. A medida que las ciudades crecían y se volvían más complejas, surgieron nuevas formas de administración de justicia y resolución de disputas. Los tribunales urbanos y los consejos municipales desempeñaron un papel importante en la regulación del usufructo, estableciendo normas y resolviendo conflictos entre propietarios y usufructuarios. Estos tribunales y consejos adaptaron las normas del derecho romano y las costumbres locales a las necesidades específicas de las ciudades, creando un marco legal flexible y efectivo para la gestión de la propiedad urbana.

Además, el derecho del usufructo se integró en la legislación de los reinos y principados medievales, que buscaban consolidar su poder y regular las relaciones de propiedad en sus territorios. Los monarcas y príncipes emitieron cartas y decretos que establecían normas sobre el usufructo, adaptando las disposiciones del derecho romano a las realidades locales. Estas normas variaban significativamente de una región a otra, reflejando las diferencias en las estructuras

sociales, económicas y políticas. En algunos casos, los monarcas utilizaban el usufructo como una herramienta para recompensar a sus seguidores y asegurar su lealtad, otorgando derechos de uso sobre tierras y otros bienes a cambio de servicios y apoyo.

El derecho del usufructo también jugó un papel importante en la gestión de las propiedades comunales y los bienes de uso común. En muchas comunidades rurales y urbanas, existían tierras y recursos que eran propiedad de la comunidad y se utilizaban colectivamente. El usufructo ofrecía una manera de regular el uso de estos bienes, permitiendo a los miembros de la comunidad beneficiarse de ellos sin comprometer su integridad. Por ejemplo, los bosques comunales podían ser utilizados para la recolección de leña y otros recursos, mientras que las tierras comunales podían ser utilizadas para el pastoreo de ganado. El usufructo aseguraba que estos bienes se utilizaran de manera sostenible y equitativa, beneficiando a toda la comunidad.

La influencia del derecho del usufructo en la Edad Media también se extendió a la literatura y la cultura de la época. Los textos legales y literarios medievales reflejan la importancia del usufructo en la vida cotidiana y las relaciones sociales. En muchas obras literarias, el usufructo se menciona como una figura jurídica relevante, utilizada para resolver conflictos y regular las relaciones de propiedad. Estos textos ofrecen una visión valiosa de cómo el usufructo se entendía y aplicaba en la práctica, y cómo influía en la vida de las personas.

Como desenlace, dicho desarrollo durante la Edad Media fue un proceso complejo y multifacético, influenciado por las estructuras feudales, las necesidades de la Iglesia, el crecimiento de las ciudades y el comercio, y la evolución de las instituciones legales y judiciales. El usufructo se adaptó a las nuevas realidades sociales y económicas, convirtiéndose en una herramienta esencial para la gestión de la propiedad y las relaciones de dependencia. Su

flexibilidad y utilidad aseguraron su relevancia en una variedad de contextos, desde la concesión de feudos y la protección de miembros vulnerables de la familia, hasta la regulación de propiedades urbanas y comunales. A lo largo de la Edad Media, el usufructo continuó evolucionando y adaptándose, reflejando y respondiendo a las necesidades cambiantes de la sociedad y la economía.

2.3. Antecedentes en América Latina

El derecho del usufructo en América Latina tiene una historia rica y compleja, influenciada por las tradiciones legales europeas, especialmente el derecho romano y el Código Napoleónico, así como por las realidades sociales, económicas y políticas de la región. Desde la época colonial hasta la actualidad, el usufructo ha sido una figura jurídica importante en la regulación de las relaciones de propiedad y posesión, adaptándose a las necesidades cambiantes de las sociedades latinoamericanas.

Durante la época colonial, el derecho del usufructo fue introducido en América Latina a través de la influencia del derecho español. Las Leyes de Indias, que regulaban la administración de las colonias españolas en América, incorporaron principios del derecho romano y del derecho castellano, incluyendo el usufructo. Estas leyes establecían normas sobre la concesión y el uso de tierras y otros bienes, permitiendo a los colonos y a las comunidades indígenas utilizar y beneficiarse de los recursos naturales sin transferir la propiedad completa. El usufructo se utilizaba en una variedad de contextos, desde la agricultura y la ganadería hasta la explotación de minas y otros recursos naturales, reflejando la importancia de la tierra y los recursos en la economía colonial.²

² López, F. (2018). La Evolución del Derecho del Usufructo en América Latina. Tesis de Doctorado, Universidad de Buenos Aires.

Con la independencia de los países latinoamericanos en el siglo XIX, el derecho del usufructo continuó evolucionando y adaptándose a las nuevas realidades políticas y sociales. Los nuevos estados independientes adoptaron códigos civiles inspirados en el Código Napoleónico, que incluían disposiciones detalladas sobre el usufructo. Estos códigos establecían normas claras sobre la creación, los derechos y obligaciones del usufructuario, y la extinción del usufructo, adaptando los principios del derecho romano y del derecho castellano a las necesidades locales. Por ejemplo, el Código Civil de Chile, redactado por (Bello, 1855), incluía disposiciones específicas sobre el usufructo, definiéndolo como el derecho a usar y disfrutar de un bien ajeno con la obligación de conservar su forma y sustancia.³

En el siglo XX, el derecho del usufructo en América Latina continuó evolucionando en respuesta a los cambios sociales, económicos y políticos. La reforma agraria (Díaz, 2003), que se llevó a cabo en muchos países de la región, tuvo un impacto significativo en la regulación del usufructo. En países como México, la reforma agraria buscaba redistribuir la tierra y mejorar las condiciones de vida de los campesinos, y el usufructo se utilizó como una herramienta para lograr estos objetivos. ⁴La constitución de México, 1917, por ejemplo, incluía disposiciones sobre el usufructo de tierras ejidales, permitiendo a los campesinos utilizar y beneficiarse de la tierra sin transferir la propiedad completa. Este uso del usufructo en el contexto de la reforma agraria subraya su importancia como una herramienta para la justicia social y la redistribución de la riqueza.⁵

³ Bello, A. (1855). Código Civil de Chile. Santiago: Imprenta Nacional.

⁴ Díaz, J. (2003). La Reforma Agraria en América Latina: Historia y Perspectivas. Bogotá: Editorial Universidad Nacional de Colombia.

⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917). Constitución de 1917. México: Gobierno de México.

El derecho del usufructo también ha sido relevante en el contexto de la planificación urbana y la gestión de propiedades urbanas en América Latina. Con el crecimiento de las ciudades y la urbanización, surgieron nuevas formas de propiedad y explotación económica que requerían soluciones legales innovadoras. El usufructo se utilizó para regular el uso de propiedades urbanas, permitiendo a los propietarios mantener el control sobre sus bienes mientras otorgaban derechos de uso a inquilinos y arrendatarios. Este uso del usufructo en el contexto urbano subraya su flexibilidad y capacidad para adaptarse a diferentes formas de propiedad y explotación económica.⁶

En la segunda mitad del siglo XX y principios del siglo XXI, el derecho del usufructo en América Latina ha continuado evolucionando en respuesta a los desafíos y oportunidades de la globalización y el desarrollo económico. La integración regional y la cooperación internacional han influido en la regulación del usufructo, promoviendo la armonización de las normas legales y la adopción de mejores prácticas. Por ejemplo, el Mercosur y otros acuerdos regionales han fomentado la cooperación en materia de derecho civil y la adopción de normas comunes sobre el usufructo y otras figuras jurídicas. Esta cooperación regional ha contribuido a la modernización y fortalecimiento del derecho del usufructo en América Latina, asegurando su relevancia y efectividad en un mundo globalizado.

El derecho del usufructo también ha sido relevante en el contexto de la protección del medio ambiente y la gestión sostenible de los recursos naturales en América Latina. En muchos países de la región, el usufructo se ha utilizado como una herramienta para promover la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales, permitiendo a las comunidades locales

⁶ Silva, M. (2010). *Derecho Civil: Bienes y Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Astrea. (Silva, 2010)

beneficiarse de los recursos sin comprometer su integridad.⁷ Por ejemplo, en Brasil, el usufructo se ha utilizado para regular el uso de tierras forestales y promover la conservación de la biodiversidad, permitiendo a las comunidades indígenas y otras comunidades locales utilizar y beneficiarse de los recursos forestales de manera sostenible. Este uso del usufructo en el contexto de la protección del medio ambiente subraya su importancia como una herramienta para el desarrollo sostenible y la justicia ambiental.⁸

La cooperación regional e internacional, junto con la influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal, ha contribuido a la modernización y fortalecimiento del derecho del usufructo, asegurando su relevancia y efectividad en un mundo en constante cambio. A medida que América Latina enfrenta nuevos desafíos y oportunidades, el derecho del usufructo continuará evolucionando y adaptándose, reflejando y respondiendo a las necesidades y aspiraciones de las sociedades de la región.

Durante la época colonial, el derecho del usufructo en América Latina fue profundamente influenciado por el derecho español, que a su vez estaba basado en el derecho romano. Las Leyes de Indias, promulgadas por la Corona Española, para regular la administración de sus colonias en América, incorporaron principios del derecho romano y del derecho castellano, incluyendo el usufructo. Estas leyes no solo regulaban la concesión y el uso de tierras, sino también otros aspectos de la vida económica y social en las colonias. El usufructo se utilizaba para permitir a los colonos y a las comunidades indígenas utilizar y beneficiarse de los recursos naturales sin transferir la propiedad completa, lo que era crucial en una economía basada en la explotación de la tierra y

⁷ Rodríguez, C. (2022). *El Usufructo en el Derecho Comparado: Europa y América Latina*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

⁸ Martínez, L. (2020). *Derecho Ambiental y Usufructo en América Latina*. Quito: Editorial Jurídica.

los recursos. La introducción del usufructo en este contexto permitió una mayor flexibilidad en la gestión de la propiedad y facilitó la explotación de los recursos naturales, contribuyendo al desarrollo económico de las colonias.⁹

Con la independencia de los países latinoamericanos en el siglo XIX, surgió la necesidad de establecer sistemas legales propios que reflejaran las nuevas realidades políticas y sociales. Muchos de estos países adoptaron códigos civiles inspirados en el Código Napoleónico, que incluían disposiciones detalladas sobre el usufructo. Estos códigos civiles no solo adaptaron los principios del derecho romano y del derecho castellano a las necesidades locales, sino que también reflejaron las aspiraciones de los nuevos estados independientes de crear sistemas legales modernos y coherentes. Por ejemplo, el Código Civil de Argentina de 1869, redactado por (Vélez Sársfield) , incluyó disposiciones específicas sobre el usufructo, definiéndolo y regulando sus aspectos esenciales. Este proceso de codificación fue fundamental para la consolidación de los sistemas legales en América Latina y aseguró la continuidad y coherencia del derecho del usufructo en la región.¹⁰

En el siglo XX, muchos países de América Latina llevaron a cabo reformas agrarias con el objetivo de redistribuir la tierra y mejorar las condiciones de vida de los campesinos. El usufructo se convirtió en una herramienta clave en estos procesos de reforma agraria, permitiendo a los campesinos utilizar y beneficiarse de la tierra sin transferir la propiedad completa. En países como México, la reforma agraria incluyó la creación de ejidos, tierras comunales que se otorgaban en usufructo a los campesinos. Este uso del usufructo no solo promovió la justicia social y la redistribución de la riqueza, sino que también aseguró la explotación productiva de la tierra y la

⁹ García Gallo, A. (1972). *Las Leyes de Indias*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

¹⁰ Vélez Sársfield, D. (1869). *Código Civil de la República Argentina*. Buenos Aires: Imprenta del Estado.

sostenibilidad de las comunidades rurales. La implementación del usufructo en el contexto de la reforma agraria subraya su importancia como una herramienta para la justicia social y la redistribución de la riqueza, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.

Con el crecimiento de las ciudades y la urbanización en América Latina, el derecho del usufructo también se adaptó a las nuevas formas de propiedad y explotación económica. En las ciudades, el usufructo se utilizó para regular el uso de propiedades urbanas, permitiendo a los propietarios mantener el control sobre sus bienes mientras otorgaban derechos de uso a inquilinos y arrendatarios. Este uso del usufructo en el contexto urbano subraya su flexibilidad y capacidad para adaptarse a diferentes formas de propiedad y explotación económica. Además, el usufructo se utilizó en el contexto de la planificación urbana para promover el desarrollo económico y la regeneración de áreas urbanas, permitiendo a las autoridades locales otorgar derechos de uso sobre propiedades públicas y privadas para proyectos de desarrollo. La aplicación del usufructo en el contexto urbano refleja su capacidad para responder a las necesidades cambiantes de la sociedad y su importancia como una herramienta para el desarrollo económico y la regeneración urbana.

En las últimas décadas, el derecho del usufructo en América Latina ha adquirido una nueva relevancia en el contexto de la protección del medio ambiente y la gestión sostenible de los recursos naturales. En muchos países de la región, el usufructo se ha utilizado como una herramienta para promover la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales, permitiendo a las comunidades locales beneficiarse de los recursos sin comprometer su integridad. Por ejemplo, en países como Brasil y Colombia, el usufructo se ha utilizado para regular el uso de tierras forestales y promover la conservación de la biodiversidad, permitiendo a las comunidades

indígenas y otras comunidades locales utilizar y beneficiarse de los recursos forestales de manera sostenible. Este uso del usufructo en el contexto de la protección del medio ambiente subraya su importancia como una herramienta para el desarrollo sostenible y la justicia ambiental, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.

La integración regional y la cooperación internacional han influido en la regulación del usufructo en América Latina, promoviendo la armonización de las normas legales y la adopción de mejores prácticas. Organizaciones regionales como el Mercosur y la Comunidad Andina han fomentado la cooperación en materia de derecho civil y la adopción de normas comunes sobre el usufructo y otras figuras jurídicas. Esta cooperación regional ha contribuido a la modernización y fortalecimiento del derecho del usufructo en América Latina, asegurando su relevancia y efectividad en un mundo globalizado. Además, la cooperación internacional ha facilitado el intercambio de experiencias y conocimientos, permitiendo a los países de la región aprender de las mejores prácticas y adaptar sus marcos legales a las necesidades cambiantes de sus sociedades. La influencia de la cooperación regional e internacional en la regulación del usufructo subraya su importancia como una herramienta para el desarrollo sostenible y la justicia social, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.

La evolución del derecho del usufructo en América Latina también ha sido influenciada por la jurisprudencia y la doctrina legal. Los tribunales y los juristas de la región han desempeñado un papel importante en la interpretación y aplicación del usufructo, desarrollando principios y normas que aseguran su correcta regulación. La jurisprudencia ha abordado una variedad de cuestiones relacionadas con el usufructo, desde la creación y extinción del derecho hasta los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario. La doctrina legal, por su parte,

ha contribuido al desarrollo de un marco teórico y conceptual para el usufructo, proporcionando una base sólida para su aplicación en la práctica. La influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal en la evolución del derecho del usufructo subraya su importancia como una herramienta para la justicia social y la redistribución de la riqueza, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.

En conclusión, la creciente importancia de la sostenibilidad y la justicia social, así como la necesidad de adaptarse a un entorno legal y económico en constante cambio, asegurará que el usufructo siga siendo una herramienta legal relevante y efectiva. La cooperación regional e internacional, junto con la influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal, contribuirá a la modernización y fortalecimiento del derecho del usufructo, asegurando su capacidad para responder a las necesidades y desafíos de las sociedades latinoamericanas. A medida que América Latina enfrenta nuevos desafíos y oportunidades, el derecho del usufructo continuará evolucionando y adaptándose, reflejando y respondiendo a las necesidades y aspiraciones de las sociedades de la región.

2.4.El Derecho del Usufructo en El Salvador

El desarrollo del derecho del usufructo en El Salvador ha sido un proceso complejo y multifacético, influenciado por diversas corrientes legales y adaptado a las necesidades específicas del país a lo largo de su historia. Desde sus inicios en la época colonial hasta su evolución en la actualidad, el usufructo ha jugado un papel crucial en la regulación de las relaciones de propiedad y posesión, reflejando las transformaciones sociales, económicas y políticas que han marcado la historia salvadoreña.

Durante la época colonial, el derecho del usufructo en El Salvador fue introducido a través de la influencia del derecho español, que a su vez estaba basado en el derecho romano. Las Leyes de Indias, promulgadas por la Corona española para regular la administración de sus colonias en América, incorporaron principios del derecho romano y del derecho castellano, incluyendo el usufructo. Estas leyes no solo regulaban la concesión y el uso de tierras, sino también otros aspectos de la vida económica y social en las colonias. El usufructo se utilizaba para permitir a los colonos y a las comunidades indígenas utilizar y beneficiarse de los recursos naturales sin transferir la propiedad completa, lo que era crucial en una economía basada en la explotación de la tierra y los recursos. La introducción del usufructo en este contexto permitió una mayor flexibilidad en la gestión de la propiedad y facilitó la explotación de los recursos naturales, contribuyendo al desarrollo económico de las colonias.

Con la independencia de El Salvador en 1821, surgió la necesidad de establecer un sistema legal propio que reflejara las nuevas realidades políticas y sociales del país. En este contexto, el derecho del usufructo continuó evolucionando y adaptándose a las necesidades locales. La adopción de códigos civiles inspirados en el Código Napoleónico, que incluían disposiciones detalladas sobre el usufructo, fue un paso crucial en este proceso. Estos códigos civiles no solo adaptaron los principios del derecho romano y del derecho castellano a las necesidades locales, sino que también reflejaron las aspiraciones del nuevo estado independiente de crear un sistema legal moderno y coherente. Por ejemplo, el Código Civil de El Salvador, promulgado en 1859, incluyó disposiciones específicas sobre el usufructo, definiéndolo y regulando sus aspectos esenciales. Este proceso de codificación fue fundamental para la consolidación del sistema legal en El Salvador y aseguró la continuidad y coherencia del derecho del usufructo en el país.

En el siglo XX, El Salvador experimentó importantes transformaciones sociales, económicas y políticas que influyeron en la evolución del derecho del usufructo. La reforma agraria, que se llevó a cabo en varias etapas a lo largo del siglo, tuvo un impacto significativo en la regulación del usufructo. La reforma agraria buscaba redistribuir la tierra y mejorar las condiciones de vida de los campesinos, y el usufructo se utilizó como una herramienta para lograr estos objetivos. En este contexto, el usufructo permitió a los campesinos utilizar y beneficiarse de la tierra sin transferir la propiedad completa, promoviendo la justicia social y la redistribución de la riqueza. La implementación del usufructo en el contexto de la reforma agraria subraya su importancia como una herramienta para la justicia social y la redistribución de la riqueza, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.¹¹

Con el crecimiento de las ciudades y la urbanización en El Salvador, el derecho del usufructo también se adaptó a las nuevas formas de propiedad y explotación económica. En las ciudades, el usufructo se utilizó para regular el uso de propiedades urbanas, permitiendo a los propietarios mantener el control sobre sus bienes mientras otorgaban derechos de uso a inquilinos y arrendatarios. Este uso del usufructo en el contexto urbano subraya su flexibilidad y capacidad para adaptarse a diferentes formas de propiedad y explotación económica. Además, el usufructo se utilizó en el contexto de la planificación urbana para promover el desarrollo económico y la regeneración de áreas urbanas, permitiendo a las autoridades locales otorgar derechos de uso sobre propiedades públicas y privadas para proyectos de desarrollo. La aplicación del usufructo en el

¹¹ Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2009). Sentencia nº 167-CAC-2008. San Salvador: Sala de lo Civil.

contexto urbano refleja su capacidad para responder a las necesidades cambiantes de la sociedad y su importancia como una herramienta para el desarrollo económico y la regeneración urbana.¹²

En las últimas décadas, el derecho del usufructo en El Salvador ha adquirido una nueva relevancia en el contexto de la protección del medio ambiente y la gestión sostenible de los recursos naturales. En muchos casos, el usufructo se ha utilizado como una herramienta para promover la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales, permitiendo a las comunidades locales beneficiarse de los recursos sin comprometer su integridad. Por ejemplo, en áreas rurales y forestales, el usufructo se ha utilizado para regular el uso de tierras y promover la conservación de la biodiversidad, permitiendo a las comunidades locales utilizar y beneficiarse de los recursos de manera sostenible. Este uso del usufructo en el contexto de la protección del medio ambiente subraya su importancia como una herramienta para el desarrollo sostenible y la justicia ambiental, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.¹³

La evolución del derecho del usufructo en El Salvador también ha sido influenciada por la jurisprudencia y la doctrina legal. Los tribunales y los juristas del país han desempeñado un papel importante en la interpretación y aplicación del usufructo, desarrollando principios y normas que aseguran su correcta regulación. La jurisprudencia ha abordado una variedad de cuestiones relacionadas con el usufructo, desde la creación y extinción del derecho hasta los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario. La doctrina legal, por su parte, ha contribuido al desarrollo de un marco teórico y conceptual para el usufructo, proporcionando una base sólida para su aplicación en la práctica. La influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal

¹² Universidad de El Salvador. (2020). El Usufructo Legal en El Salvador. San Salvador: Repositorio UES.

¹³ Comandari Henríquez, W. M. (2009). Amparo de Recuperación del Derecho Real de Usufructo. San Salvador: Cámara Primera de lo Civil de la Primera Sección del Centro.

en la evolución del derecho del usufructo subraya su importancia como una herramienta para la justicia social y la redistribución de la riqueza, y refleja su capacidad para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.¹⁴

Mirando hacia el futuro, el derecho del usufructo en nuestro país continúa evolucionando en respuesta a los desafíos y oportunidades de la globalización y el desarrollo económico. La creciente importancia de la sostenibilidad y la justicia social, así como la necesidad de adaptarse a un entorno legal y económico en constante cambio, asegurará que el usufructo siga siendo una herramienta legal relevante y efectiva. La cooperación regional e internacional, junto con la influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal, contribuirá a la modernización y fortalecimiento del derecho del usufructo, asegurando su capacidad para responder a las necesidades y desafíos de la sociedad salvadoreña. A medida que El Salvador enfrenta nuevos desafíos y oportunidades, el derecho del usufructo continuará evolucionando y adaptándose, reflejando y respondiendo a las necesidades y aspiraciones de la sociedad.

Para finalizar, es necesario establecer que el desarrollo del derecho del usufructo en nuestro país ha sido un proceso dinámico y multifacético, influenciado por una variedad de factores históricos, sociales, económicos y legales. Desde su introducción durante la época colonial hasta su evolución en el contexto de la independencia, la reforma agraria, la planificación urbana y la protección del medio ambiente, el usufructo ha demostrado ser una herramienta legal flexible y útil. La cooperación regional e internacional, junto con la influencia de la jurisprudencia y la doctrina legal, ha contribuido a la modernización y fortalecimiento del derecho del usufructo, asegurando su relevancia y efectividad en un mundo en constante cambio. A medida que El

¹⁴ Veliz, J. (2019). *El Usufructo, Uso y Habitación: Las Servidumbres y la Hipoteca*. San Salvador: Universidad de El Salvador.

Salvador enfrenta nuevos desafíos y oportunidades, el derecho del usufructo continuará evolucionando y adaptándose, reflejando y respondiendo a las necesidades y aspiraciones de la sociedad salvadoreña.

3. FUNDAMENTOS TEORICOS DOCTRINALES DEL USUFRUCTO.

Para comenzar a hablar del Usufructo, debemos de entender que es un derecho real, lo cual se define como un poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una cosa, este regula la propiedad, y los derechos y obligaciones concernientes a la propiedad. Este poder puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros. Habiendo esclarecido que es un derecho real podemos definir lo que es el usufructo, lo cual tenemos que el usufructo deriva de las raíces latinas usus y fructus. Por él se transmite el derecho real de gozar de su utilidad (ius utendi) y de sus frutos (ius fruendi); por consiguiente, conceptualizaremos el usufructo.

3.1.DEFINICIÓN.

Como concepto tenemos que el usufructo es un derecho real¹⁵ por el cual una persona llamada usufructuario puede gozar por un lapso de tiempo la cosa que es propiedad del otro, toda vez que no altere su esencia.

3.1.2. DEFINICIÓN DOCTRINARIA.

“Derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro.” (Ossorio, 1955, 770).

¹⁵ Los derechos reales se clasifican en ilimitados como el dominio, y limitados, como el usufructo. Asimismo, se dividen en derechos reales de goce y de garantía. El usufructo, el uso y habitación, las servidumbres serían de la primera clase. Y la hipoteca y la prenda, de la segunda. (cfr. Alessandri-Somarriva)

Si bien es cierto que existen varios doctrinarios que enfocan el tema del Usufructo entre ellos Federico Puig Peña, Alfonso Brañas. Todos ellos concuerdan en decir que es un derecho real de goce.

El usufructo es una figura muy peculiar, puesto que su construcción jurídica está asentada en los derechos reales y su esfera de influencia involucra el derecho de familia y el de sucesiones.

Paulo define esta figura como: “Derecho en cosas ajenas del usar y disfrutar manteniendo a salvo la sustancia de las cosas” (*Ius alienis rebús utendi fruendi salva rerum substantia*¹⁶). Es un derecho real sobre cosa ajena para usar y percibir sus frutos dejando a salvo su sustancia. La expresión *utendi* y *fruendi* hacen referencia al derecho de usar y percibir los frutos por parte de su titular. Este se llama usufructuario y la expresión *salva rerum substantia* se refiere a que el usufructuario debe respetar la naturaleza y uso económico de la cosa.

La doctrina moderna no se ha apartado de esta concepción y así Calín y Capitant definen el usufructo como “El derecho de gozar de las cosas en que otro tiene la propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la sustancia.” Rojina Villegas refiere que “El usufructo es el derecho de usar las cosas de otros y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas; porque es un derecho sobre un cuerpo y si el cuerpo se destruye queda necesariamente destruido el derecho” y finalmente Puig Peña recogiendo la definición del Código Francés, enuncia “El usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia...”

¹⁶ GUZMAN BRITO A, *op.cit*, 1996, pág. 604.

El titular del derecho se llama usufructuario o dueño del usufructo, mientras que el propietario o dueño es el que tiene la nuda propiedad. El usufructuario tiene por tanto, el derecho de usar y disfrutar, y el propietario el derecho de disponer de la cosa y la posesión, ya que el usufructuario es solo detentador.¹⁷ La definición de Paulo del usufructo es una de las más difundidas entre las formuladas por los juristas, si bien resulta bien conocida la escasa afición de la jurisprudencia a definir los conceptos o categorías jurídicas como se afirma en un celebrado texto de Jovolenio del siglo I, d.C. en el que se manifiesta que toda definición en derecho es peligrosa y corre el riesgo de ser modificada. Pretende subrayarse con ello que las instituciones jurídicas son un producto histórico, que reflejan el resultado de las cambiantes necesidades sociales, lo que vuelve difícil y arriesgado la tarea de encerrarlas en una definición.¹⁸

El usufructo tiene por tanto un contenido mucho más amplio y diverso que cualquier derecho de servidumbre predial, si bien al igual que ocurre con la servidumbre, la transmisión de la propiedad de la cosa sobre la que recae el derecho real de usufructo, no afecta al ejercicio de éste.

El derecho real de usufructo presenta por su propia naturaleza, en cuanto al tiempo de su vigencia, un carácter limitado. En este sentido, desde el origen de la institución, solía ser frecuente que el usufructuario fuese concebido para que su duración coincidiese con la propia vida del usufructuario, en atención a que era ésta la persona en cuyo beneficio se había constituido.

Si bien el carácter vitalicio de la institución solía pues ser una regla que, con carácter general, era observada en la sociedad romana, cabía asimismo la constitución de un usufructo limitado en

¹⁷ GARCIA GARRIDO MJ, derecho privado romano, acciones, casos e instituciones, 16ª ed, (Madrid, Ediciones académicas S.A, 2008), pág., 76.

¹⁸ FERNÁNDEZ DE BUJAN A, Derecho privado romano (Madrid, Edición Portal del derecho S.A, 2011), pág. 475.

el tiempo, en atención a la voluntad del constituyente de someterlo a un periodo de vigencia predeterminado o al cumplimiento de una condición resolutoria, ahora bien, el fallecimiento del usufructuario, sin que se produjese el transcurso del tiempo fijado o a la verificación de la condición resolutoria, no otorgaba por el contrario, al heredero la facultad de subrogarse en la posición de su causante sino que producía la extinción inmediata del derecho, debido al carácter personalísimo del usufructo¹⁹.

3.1.3. DEFINICIÓN LEGAL.

Nuestra legislación en el Código Civil nos establece que el art. 769 lo define 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”.

De la definición se desprende que el usufructuario debe utilizar la cosa racionalmente, sin transformarla, modificarla, y debiendo conservarla. Su obligación es conservar la forma y sustancia de la cosa (*salva rerum substantia*). Por ejemplo, el “usufructuario de ganados o rebaños, es obligado a reponer los animales que mueren o se pierden...con el incremento natural de los mismos ganados o rebaños”.

El percibe los frutos que el bien produce, sean naturales o civiles. Entre los últimos digamos la renta por alquiler de la cosa. El art. 791 sirve para ejemplificar: Si Juan da en alquiler el fundo en el 2012, y luego en el 2014 lo da en usufructo a Pedro. Desde el momento en que se inicia ese gravamen, Pedro cobrará los “alquileres”.

¹⁹ FERNÁNDEZ DE BUJAN A, Op.Cit, 2011, pág. 476.

Generalmente se constituye sobre inmuebles, pero puede ser sobre muebles, como explotación de un vehículo automotor y el ejemplo del ganado (art 791 C.C.). Ya vemos en la definición legal que dice ampliamente “de una cosa” y sabemos que las cosas u objetos son muebles o inmuebles y remarcando, el art. 790 C.C. expresa la frase: “el usufructuario de cosa mueble”).

Si recae sobre inmuebles, debe ser otorgado por escritura pública (art. 772: “El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público”.)

3.2. NATURALEZA.

Varias han sido las teorías sustentadas por los tratadistas en orden a la naturaleza jurídica del usufructo, complejidad doctrinal favorecida, en este caso, por el diverso tratamiento jurídico que esta institución ha tenido a través de la historia.

Respecto a su naturaleza jurídica, la controversia oscilaba en su inclusión ya en las servidumbres, ya que como un derecho real independiente; orientándose como queda dicho, tanto en la doctrina como la mayoría de legislaciones por esta última posición iniciada a partir de la Revolución Francesa.

Sobre la naturaleza jurídica del usufructo los doctrinarios clásicos señalan, que ninguna diferencia substancial existe entre servidumbre y usufructo: porque si el usufructo limita el derecho ajeno de propiedad, si es una desmembración del derecho de propiedad, no en relación con la cosa objeto del derecho, sino con respecto a los atributos que constituyen el derecho mismo de propiedad, el usufructo no es ni puede ser más que una servidumbre.

Siguen manifestando que entre las servidumbres reales y las personales hay una nota diferencial, que es la de ser temporales; pero para ellos esta diferencia ni es esencial ni puede servir

para distinguir substancialmente el usufructo, uso y habitación; de las servidumbres, únicamente; que las servidumbres se den a favor de predios o bienes inmuebles y no directamente a favor de personas, mientras que en el usufructo se da a favor de personas ya sean estas individuales o personas jurídicas.

Entre las facultades o atributos de la propiedad está el derecho de gozar de la cosa, y cuando este derecho no pertenece al propietario, sino a la otra persona, es evidente la desmembración de la propiedad, punto común que tiene el usufructo, uso y habitación con las servidumbres, por lo que es necesario añadir que los derechos reales afectan a las de dos maneras distintas, a saber, en sus peculiares prestaciones, o sea en sus frutos naturales, industriales y Civiles, o en su valor.

Aunque muchos doctrinarios no hacen por lo general diferenciación alguna entre usufructo y servidumbre en la realidad y legalmente si las hay siendo una de ellas y la principal que la servidumbre se da entre bienes inmuebles propiamente; mientras, el usufructo se da cuando los frutos producidos por un bien ya sean estos naturales, o Civiles e incluso industriales pasan a beneficiar directamente a una persona; entonces la relación que se da es frutos-persona y no como lo es en la servidumbre que la relación se da entre bienes inmuebles (predios).

Los frutos naturales son aquellos que un bien producen a razón de su propia naturaleza, con o sin ayuda del hombre por ejemplo una plantación de mangos por su propia naturaleza producirá mangos ya sea con la intervención del hombre; o no, fertilizándolos su producción podrá ser mayor; o menor, dependiendo de ello pero no podrá por el contrario producir naranjas; y los frutos Civiles son aquellos que un bien produce en razón del destino que se dé al mismo, ejemplo los intereses o réditos de una cantidad dada en préstamos, los dividendos de las acciones de una sociedad, la renta por alquiler de una casa etc.

El usufructo tendrá que constituirse por medio de un contrato o por acto de última voluntad (testamento o donación por causa de muerte), y su constitución puede hacerse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, y estas condiciones son puestas por el usufructuante por voluntad propia y libremente.

Puede ser objeto de usufructo, no solo un bien, que es la forma corriente de usufructo, sino la totalidad del patrimonio de una persona, en el primer caso nos referimos a lo que doctrinariamente se le conoce como usufructo singular y en el otro caso se le conoce como usufructo universal.

Por lo anteriormente expuesto se dice que la naturaleza jurídica del usufructo es de derecho privado; sin que existe ley alguna que obligue a una persona propietaria de un bien a ceder la misma en usufructo; siendo este entonces un acto de voluntad; en el cual, el propietario dispone de sus bienes cediéndolos a quien desee, por lo tanto podemos determinar que el usufructo es de materia Civil en el derecho salvadoreño, pues lo que este afecta, son bienes que pertenecen a la denominación de derechos reales y en nuestro ordenamiento jurídico lo encontramos regulado en los Artículos 769 al 812 del Código Civil.

3.3. NUDA PROPIEDAD.

El propietario que constituye usufructo sobre su cosa ha quedado con un derecho de dominio “desnudo”, y al cual ahora se le llama nuda propiedad; siempre es dueño, pero con dominio recortado, disminuido.

Y ocurre entonces que sobre la cosa hay dos derechos: el del usufructuario y el del nudo propietario. Este último ya no puede disponer del usufructo (y lo que conlleva este derecho) ya no lo tiene como anteriormente cuando formaba parte del derecho de dominio; y hay más: no debe estorbar el ejercicio del usufructo. Si vende, cede el usufructo está enajenando una cosa ajena. Sí

puede transmitir la nuda propiedad por acto entre vivos o por testamento y al fallecer la heredan sus sucesores (art. 776 C.C. La nuda propiedad puede transferirse por acto entre vivos y transmitirse por causa de muerte.)

Es entonces el usufructo, desmembración del derecho de dominio. Este último, sabemos, está constituido por muchas facultades que pueden segregarse, tal como observamos en la institución que nos ocupa: se desmembró el *ius utendi* y el *ius fruendi*. En otros convenios se desmembra el derecho de habitar la cosa (casa), otras veces de usarla, percibiendo una parte de los frutos, que es en lo que consiste el derecho de uso. (Dice el art. 813 C.C. 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.)

3.4. DIFERENCIA CON ARRENDAMIENTO.

Del arrendamiento no deriva un derecho real, sino uno personal, aunque se refiera por ejemplo a un inmueble: el arrendatario tiene un derecho personal para la explotación o sea percibir las utilidades. Veremos adelante que el usufructo termina cuando fallece el titular, no lo suceden los herederos en ese derecho; en cambio en cuanto al arrendamiento, los herederos lo pueden continuar en esa calidad, si fallece el arrendatario, porque es la regla general de que ellos continúan la persona del difunto, le suceden en todos los derechos y acciones. Otra diferencia ya notada es: el arrendamiento está limitado por una fecha especificada, un año, tantos años, etc., no puede ser imprecisa; y en el usufructo puede estar indeterminada, “en veremos” esa limitación temporal: la muerte del usufructuario no se sabe cuándo acaecerá (en el vitalicio; advirtiendo que hay otras formas de terminación del usufructo – art. 809).

3.5. FUENTES.

Como modos de adquirir el usufructo tenemos:

a. Por la ley, como el del padre o madre de familia sobre ciertos bienes del hijo.

b. Por testamento.-

En este caso tiene aplicación lo que se dice en el siguiente numeral, sobre el modo de constituirlo y su duración (ej. condición, término, etc.).

Una cuestión a resaltar si su constitución es por testamento: “entonces el usufructuario tiene derecho a recibir la cosa fructuaria en el estado en que al tiempo de la delación se encontraba (art. 777 C.C.), y tendrá derecho para ser indemnizado de todo menoscabo o deterioros que la cosa haya sufrido desde entonces en poder y por culpa del propietario (art. 777 C.C.), es decir “desde la delación hasta la entrega”.

Valencia Zea abunda: dice la norma art. 777 que recibirá la cosa como esté al tiempo de la delación²⁰, no como estaba al tiempo de la constitución del usufructo, que es en el acto del testamento; porque el testador ha tenido la cosa en su poder mientras vivía y él puede haberla transformado o deteriorado, y hasta puede haberla destruido, y entonces no va a haber usufructo. Tras la delación hay un encargado de “entregar” ese usufructo, que puede ser el heredero o un tercero; entonces “tendrá derecho (el interesado) a ser indemnizado por el menoscabo o deterioro que haya sufrido la cosa desde la delación” (*Valencia Z*).

²⁰ Art. 957-La delación de una asignación es el actual llamamiento de la ley a aceptarla o repudiarla.

Sabemos qué significa “el tiempo de la delación”. Ese es el momento en que expira el testador; ocurre en ese segundo “el llamamiento que hace la ley a los herederos a la herencia” (art. 957 C.C.), que es lo que se llama “delación”.

c. Por donación, venta u otro acto entre vivos.

Aquí relacionemos el art 774 C.C.: “se puede constituir puramente, bajo condición suspensiva o resolutoria, desde cierto día, por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario”; y el art. suple algo no dicho en el contrato: si no se ha dicho nada de plazo, “se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario”; vitalicio.

d. Por prescripción.

La prescripción adquisitiva o usucapión permite adquirir los derechos reales, conforme el art. 2237 C.C. : “Se ganan de la misma manera (prescripción) los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados²¹.”

Sabemos que hay posesión de derechos (y ejemplifiquemos con la posesión de la servidumbre y posesión del usufructo), que consiste en la serie de actuaciones de alguien como si fuera el verdadero titular de ese derecho. Y la posesión puede ser regular o irregular. Regular la que se alega con justo título y buena fe; la irregular aquella a la que falta alguno de esos dos elementos. El justo título a veces no es un instrumento válido, que cumple todos los requisitos y formalidades de ley y que ha extendido la persona que debe extenderlo (digamos el dueño). Si esto último lo exigiera el Código, el que tiene este título no recurriría a la prescripción, pues daría pleno efecto la transmisión del derecho y sobraría alegar adquisición por prescripción, pues el título transmitió

²¹ Derechos reales exceptuados de adquirir por prescripción son las servidumbres discontinuas y las inaparentes, como vemos en Sección Las Servidumbres.

cabalmente. Remachan los doctrinarios que la prescripción remedia el defecto de haber adquirido de un “non domine”²² o el título era defectuoso. De esa manera veamos en la adquisición del usufructo por prescripción: lo “constituyó” alguien que no era propietario del fundo, pero el “usufructuario” ejerció todos los actos de un titular: cortó mangos, vendió la cosecha, cobró alquileres, sembró, etc., durante los diez años o treinta exigidos. Se le declarará usufructuario por haber adquirido el derecho por prescripción.

3.6. MODOS DE CONSTITUIR EL USUFRUCTO.

Tenemos diversos modos de constituir el usufructo como los siguientes:

- a. **Simple**, sin condición, sin término, sino enunciando, dar sin aditivos.
- b. Bajo **condición** suspensiva o resolutoria.
- c. Bajo **término** suspensivo o resolutorio, como establece el art 774 C.C. cuando no se fija término para su duración; o sea ante el silencio se entiende constituido **para toda la vida del usufructuario**, es decir, vitalicio).

Es importante aclarar que el usufructo a favor de una corporación o fundación cualquiera no pasara de los treinta años.

- d. **Simultaneo**: A favor de dos o más sujetos y el constituyente estatuye el porcentaje de que gozará cada persona. Ejemplo, dice el constituyente: “lo gozarán al mismo tiempo Juan y Pedro; el primero tendrá el sesenta por ciento y el segundo el cuarenta por ciento”. (art 775 C.C.).

²² “Non domine”, el que no es dueño y transmite la cosa. Ese negocio puede servir como justo título para la prescripción adquisitiva.

- e. simultáneo y son los beneficiados los que se reparten libremente el porcentaje. (art 775 C.C.)

En estos “simultáneos” los beneficiados tienen el derecho de acrecer como sucede en la herencia; esto es, si son dos, al faltar uno de ellos, el otro será beneficiario de la totalidad, o si fueran tres, la parte del que falte aumentará la de los otros dos. (art. 783 C.C.) Pero eso no significa más duración del usufructo, el cual termina al faltar el último.

Sin embargo, el constituyente puede modificar: dice él “no habrá acrecimiento”, y entonces el usufructo parcial del que falte se consolidará con la nuda propiedad. (art.783 C.C.)

3.7. CAUCIÓN E INVENTARIO.

Son dos exigencias las establecidas por el art. 778 C.C.

La caución es de garantía de conservación de la cosa y de restitución; el inventario es para seguridad de lo que se le dio, especialmente cuando recae sobre establecimientos, fábricas, etc. No se usan entre nosotros cuando el cedente se reserva el usufructo de lo que traspasa.

El art. 779 dicta que “mientras el usufructuario no rinda la caución a que es obligado, y se termina el inventario, tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario”. Pero advierte el art. 780 inc. 5 C.C., que los muebles que fueren necesarios para el uso personal del usufructuario y de su familia, le serán entregados bajo juramento.

Si no se rinde la caución en un plazo equitativo, el Juez adjudica la administración al propietario, y éste podrá realizar las siguientes alternativas:

- a. Tomar en arrendamiento la cosa fructuaria. (Parecería raro “tomar en arrendamiento” la cosa que le pertenece como nudo propietario, ya que puede dar en arrendamiento a otro la cosa, mejor él se sustituye a ese tercero “autoarrendándose”)
- b. Tomar prestados a interés los dineros si acaso sobre ellos recae el usufructo.
- c. Podrá arrendar la cosa fructuaria o dar los dineros a interés.

Para esto necesita el acuerdo del usufructuario.

- d. Podrá comprar las cosas fungibles y el dinero “ponerlo” a interés
- e. Podrá vender las cosas fungibles y dar prestados o tomar a interés los dineros que de ello provengan.

3.8. OBLIGACIONES Y DERECHOS.

El usufructuario es dueño de su usufructo.

Es decir, puede disponer de él libremente. El art.795 C.C. establece que el usufructuario puede darlo en arrendamiento, cederlo a cualquier título oneroso o gratuito, vale decir venderlo y hasta puede donarlo, darlo en prenda e hipotecarlo²³. Pero eso sí: esta disposición vige durante la vida de él porque como hemos aludido, con su muerte termina su derecho; o en otro giro, no disponer mortis causa, no puede transferirlo por testamento.

Y como consecuencia de ser “de él”, los acreedores pueden embargárselo por las deudas a favor de ellos (806 C.C.), talvez a consecuencia de una hipoteca.

²³ Puede hipotecarse el usufructo conforme el art. 2171: la hipoteca tendrá lugar sobre bienes raíces que se posean en propiedad o en usufructo o sobre naves.

3.8.1. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.

- a. Ya enunciamos la **conservación de la cosa y la restitución**. En esta restitución, si es de mueble, dice el art. 790 C.C., entregará la cosa en el estado en que se encuentre, pues en realidad por el uso se van destruyendo las cosas; pero si por su dolo o culpa ha habido deterioros, responderá. Si no está cumpliendo el deber de conservación, “el propietario podrá impetrar de la autoridad las providencias conservatoria que le convengan si la propiedad pareciere peligrar o deteriorarse en manos del usufructuario” (art.805 C.C.).
- b. Supra se aludió a la caución que debe prestar e inventario que debe hacer.
- c. Respetará las servidumbres que gravan el inmueble, y los arrendamientos; éstos toda vez que sean anteriores a la constitución del usufructo, establece el 794 C.C. (en cuanto a los arrendamientos sucede al propietario en la percepción de las rentas desde que comienza el usufructo). El propietario no puede gravar con más arrendamientos o cargas el predio.
- d. Si cede el usufructo, responderá siempre ante el propietario por los actos del cesionario.
- e. Son a su cargo las expensas ordinarias de conservación y cultivo como hacer “tapadas” contra la erosión, la “chapoda” o “desmonte”, reparación de cercos, etc. (las obras mayores que necesite la cosa fructuaria serán de cargo del propietario, y al realizarlas éste, el usufructuario le reconocerá el interés legal de los dineros invertidos en ellas (art. 799 C.C.). El art. define las obras mayores así: las que “ocurren por una vez o a largos intervalos de tiempo y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa fructuaria”.

- f. La denuncia de obras mayores (necesidad de realizarlas) deberá hacerla al propietario, hacérselas saber.
- g. El art 798 C.C. prescribe que serán de cargo del usufructuario las pensiones, cánones y en general las cargas periódicas con que de antemano haya sido gravada la cosa fructuaria y que durante el usufructo se devenguen. El propietario no puede convenir con terceros más cargas que sufra el usufructuario.
- h. Conforme ese art. el usufructuario pagará los impuestos periódicos fiscales y municipales que graven la cosa durante el usufructo en cualquier tiempo que se hayan establecido. Pagará si ya estaban dictados por autoridad o se dicten tras la constitución del usufructo.
- i. El usufructuario es responsable no sólo de sus propios hechos u omisiones, sino de los hechos ajenos a que su negligencia haya dado lugar. Por consiguiente, es responsable de las servidumbres que por su tolerancia haya dejado adquirir²⁴ sobre el predio fructuario, y del perjuicio que las usurpaciones cometidas en la cosa fructuaria hayan inferido al dueño, si no las ha denunciado al propietario, oportunamente, pudiendo. (Art. 804 C.C.)

3.8.2. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

- a. Deberá entregar la cosa al usufructuario tal como estaba al momento de la delación, si el usufructo se constituyó por testamento; responderá de todo menoscabo sufrido por la cosa mientras estuvo en su poder.
- b. Respetar el goce del usufructo: no hacer cosa alguna que perjudique tal goce (782 C.C.) como estableciendo nuevas servidumbres.

²⁴ Se entiende adquisición por prescripción.

- c. Hacer las reparaciones necesarias de la cosa y deberá realizarlas en el menor tiempo posible, con el mínimo perjuicio del usufructuario.
- d. Si el usufructuario ha hecho las obras necesarias, le reembolsará el dinero invertido por él.
- e. En estos casos y otros, si el propietario no reembolsa los gastos hechos por el usufructuario, puede éste ejercer el Derecho de Retención de la cosa hasta que se le pague (802 C.C.).

3.9. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.

El Código establece varias causales de terminación, que no son solo las dichas por el art. 809 C.C. Sea cual sea la causal de la terminación, todo convenio o pacto hecho por el usufructuario con terceros se resolverá. Los terceros pueden entablar acción contra él si sufren perjuicio, como el caso de haber éstos invertido en sembrar y el usufructo se termina; 796 C.C.), vale decir aquel deberá restituir la cosa al nudo propietario.

a. Por la llegada del término extintivo o de la condición resolutoria. (art. 807 C.C.).

Si el usufructo se constituye por un tiempo o con una condición resolutoria, se extingue a la llegada del día o cumplida la condición.

El art. resalta un caso: si se dijo “hasta que Pedro cumpla veinte años”, y éste fallece antes, el gravamen se entiende a día fijo: llegará hasta el día en que el difunto cumpliría los veinte años si viviera.

Caso de ser usufructuaria una persona jurídica, el usufructo termina a los treinta años.

b. Extinción por la muerte del usufructuario.

A la muerte del usufructuario termina el usufructo, incluso se resuelven los pactos con terceros que haya hecho él, todo derecho de extraños que derive de él. El numeral da la excepción a esta

causal: si se hubiera constituido por tiempo fijo y a título oneroso con el tercero, no le perjudica a éste la muerte del usufructuario.

Conviene notar el vocablo “constituido”, que viene a significar la fuente del usufructo, su constitución; el constituyente propietario traidió su derecho de usufructo mediante venta, digamos, y fijó tiempo para su duración. No comprenderá entonces la excepción el caso de que el usufructuario ceda su derecho simplemente (no a título onerosos) y luego muere. En ese caso el gravamen se extingue y los terceros compradores o cesionarios incoarán las acciones a que tengan derecho. (Harto claro es que el nudo propietario para obtener la devolución de la cosa se entenderá con los herederos).

c. Por la resolución del derecho del constituyente. O sea, del propietario o del causante que lo constituyó por testamento.

El art. esgrime el ejemplo de “constitución sobre una cosa que se ha comprado con pacto de retrovendendo y se verifica la retroventa”; el derecho del constituyente se ha resuelto.

El art. 1360 sienta en un contrato bilateral el que cumple está facultado para pedir la resolución del pacto cuando la otra parte no cumple. En el art. 1675, el vendedor hace la tradición del dominio, aunque no le hayan pagado todavía el precio; él está facultado para pedir la resolución de la venta; imaginar que ese comprador ya con la tradición del dominio constituyó el usufructo, y luego se resuelve el contrato de venta por el motivo dicho de no haber pagado. (art. 661 C.C.: verificada la entrega por el vendedor, se transfiere el dominio de la cosa vendida, aunque no se haya pagado el precio.)

“La resolución del derecho del constituyente” puede darse también con respecto al testador: se comprueba que no era dueño del bien de que dispuso en el testamento. Esto sería en juicio incoando

el verdadero propietario contra los herederos para la restitución. Asimismo, se da “la resolución” con respecto al heredero putativo que constituyó el gravamen y se comprueba que no tenía esa calidad de heredero.

d. Extinción por consolidación.

Ya que el usufructuario puede vender su derecho, por ejemplo, si se lo vende al nudo propietario, el usufructo se extingue por consolidación de ese derecho con la propiedad; asimismo en el caso que él venda tal derecho a un tercero y el propietario también a éste su nuda propiedad. Otro caso con resultado igual: el nudo propietario nombra heredero al usufructuario; hay consolidación, el usufructo se extingue pues el nudo propietario no puede ser usufructuario de lo que es suyo.

e. Extinción por prescripción.

La prescripción extintiva es un medio de extinguir por el tiempo las acciones judiciales, cuando alguien reclama un derecho. Es la acción la que ya no es atendible, lo cual tiene el mismo efecto de destruir el derecho. Tal prescripción va a ser declarada por Juez porque no se ha ejercido el derecho durante el tiempo que prescribe la ley, no es automática.

También, dice el art. 2256, si otro adquiere ese derecho por prescripción adquisitiva, se extingue ese derecho que el usufructuario tenía. Es decir, la adquisitiva de uno funge como extintiva de otro.

f. Extinción por renuncia del usufructuario.

Si éste es capaz, puede disponer de sus bienes y derechos, puede renunciar; pero esa renuncia puede ser una “salida” para no pagar sus deudas y aparecer así sin bienes ante sus acreedores. Esa renuncia ha sido “en fraude de acreedores” (frauditionis causa) . La solución la da el art. 806 inc.

2: “Podrán por consiguiente (los acreedores) oponerse a toda cesión o renuncia del usufructo hecha en fraude de sus derechos”.

g. Extinción por destrucción total de la cosa.

Podemos incluir un número 5 en el art. 810 (que solo alude a cuatro causas): por la destrucción completa de la cosa fructuaria; si solo 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 suelo²⁵”. “Pero si el edificio destruido pertenece a una heredad, el usufructuario de ésta conservará su derecho sobre toda ella”. Vale decir, aun sin el edificio que allí había.

La destrucción de la cosa puede ocurrir:

1. Por culpa del usufructuario; en este caso él pierde todo derecho y debe indemnizar al nudo propietario por el valor de la cosa;
2. Por culpa del nudo propietario; en esta hipótesis se debe indemnizar por éste al usufructuario. ¿cuánto en dinero? Al respecto, dicen los autores, para calcular ese monto puede recurrirse a las tablas usadas por las compañías aseguradoras, sobre cuánto tiempo podía durar la vida del usufructuario y así sacar el resultado de cuánto puede dársele por el “posible” goce del derecho en los años que le faltan de vida;

²⁵ Esta posición del Código, narra Valencia Zea, no ha sido pacífica. Algunos autores y legislaciones defienden que el usufructuario conserva sobre el suelo el goce, pues el edificio tenía como parte el suelo, y de esa manera, puede el usufructuario levantar otra construcción y seguir gozando. Para zanjar la discusión podemos conjugar el art. 791.2 con el art. 810: el primero establece que si el usufructo es sobre un rebaño y éste perece por una epidemia (ej), sólo cumple el usufructuario con entregar los despojos. Es claro, el ganado no era de él, no puede aprovecharse de los restos, de los cueros. Si fuera usufructo sobre un viñedo y éste se seca, no diría “haré leña de los arbustos”, pues los arbustos siempre fueron del “dueño” y por tanto a éste le pertenece “la leña”. Así en cuanto al edificio, le dijeron “aprovéchate de las utilidades”, no le dijeron todo es tuyo; y el suelo siguió siendo propio del dueño del edificio.

3. Por culpa de un tercero; eso lo resuelve la ley civil y la penal. Si le pagan al dueño la cantidad-valor de la cosa, puede ser la solución en vez de la dicha en b que el usufructuario maneje el dinero usufructuándolo, ya que el dinero representa la cosa perdida. Pero claro, con más seguridades, según quiera el nudo propietario.
4. Desaparición jurídica. En esta causal cabe hablar de la desaparición o destrucción jurídica de la cosa: ya no estar en el comercio por haberse prohibido su circulación mercantil; su tráfico es ilícito; por tanto, el usufructo ya no vige. Y puede ser que haya sido expropiada la cosa fructuaria. En este punto, razonemos cómo distribuir la suma dada en compensación.
5. Por caso fortuito. Si la cosa se destruye totalmente a causade caso fortuito se entiende sin esfuerzo que se extingue el usufructo y el dominio. El art. 791 inc.2, refiriéndose a una peste exterminadora de rebaños o ganados – que es caso fortuito, rige que el usufructuario en ese caso no responde, y que si hay despojos (los cueros, digamos) cumple con entregarlos.
6. Extinción por desobedecer una prohibición.

En el art. 795 se encuentra otra causa de extinción; al dar la facultad de ceder o arrendar el usufructo, establece:

“Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiese prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición”.“ El usufructuario que contraviniera a esta disposición, perderá el derecho de usufructo.”

3.10. CARACTERÍSTICAS DEL USUFRUCTO.

Habiendo explicado y profundizado en este tema, es necesario resumir punto por punto las características que forman el usufructo, por lo tanto, tenemos que el usufructo se compone de las siguientes características:

- a. Temporalidad:** El usufructo es un derecho temporal, es decir, tiene una duración limitada en el tiempo. Puede establecerse por un periodo fijo (por ejemplo, 20 años) o durar toda la vida del usufructuario, pero nunca es indefinido. Una vez que el usufructo finaliza, los derechos sobre el bien regresan completamente al nudo propietario.
- b. Derecho de Uso y Disfrute:** El usufructuario tiene el derecho de usar el bien y disfrutar de sus frutos, ya sean naturales (como los frutos de una finca), civiles (como los alquileres) o industriales (como los productos de una fábrica). Sin embargo, el usufructuario no puede cambiar la forma o sustancia del bien sin permiso del nudo propietario.
- c. Intransmisibilidad del Derecho:** El usufructo, por regla general, es intransmisible, es decir, no puede ser transferido a otra persona mediante venta, donación o cualquier otro acto de disposición. Sin embargo, el usufructuario puede arrendar, ceder o gravar su derecho de uso y disfrute mientras el usufructo esté vigente, pero el usufructo en sí mismo no se transmite.
- d. Conservación del Bien:** El usufructuario tiene la obligación de conservar el bien en buen estado. No puede alterar la sustancia del bien sin autorización y debe devolverlo al nudo propietario en las mismas condiciones al finalizar el usufructo. Además, está obligado a realizar las reparaciones ordinarias necesarias para el mantenimiento del bien.
- e. Responsabilidad y Cargas:** El usufructuario es responsable de los gastos de conservación y mantenimiento del bien, incluyendo las reparaciones ordinarias. Sin embargo, las

reparaciones extraordinarias, que son aquellas que afectan la estructura o la esencia del bien, corresponden al nudo propietario. Además, el usufructuario debe pagar los impuestos y cargas que recaen sobre los frutos y rendimientos del bien.

- f. Carácter Real y Limitado:** El usufructo es un derecho real porque recae directamente sobre un bien, permitiendo al usufructuario disfrutar de este como si fuera el propietario, pero con las limitaciones propias del usufructo. El derecho es limitado porque no implica la propiedad completa del bien, sino solo su uso y disfrute, respetando siempre la integridad del bien.
- g. Extinción del Usufructo:** El usufructo se extingue por diversas causas, como la muerte del usufructuario (en caso de ser un usufructo vitalicio), el vencimiento del plazo fijado, la pérdida total del bien (como en caso de destrucción), la consolidación (cuando el usufructuario adquiere la propiedad del bien), el abuso del usufructuario en el uso del bien, entre otras.
- h. Modalidades de Usufructo:** El usufructo puede ser constituido de diversas maneras, tales como por ley, por contrato, por testamento, o por prescripción. También puede ser de diversos tipos, como el usufructo simple (una sola persona usufructuaria), múltiple (varias personas usufructuarias), parcial (sobre una parte del bien), o total (sobre todo el bien).
- i. Derechos del Nudo Propietario:** Aunque el usufructuario tiene el derecho de usar y disfrutar del bien, el nudo propietario conserva la titularidad del mismo. Esto significa que el nudo propietario tiene derechos sobre la disposición del bien (como venderlo o hipotecarlo), aunque no pueda disfrutar de los beneficios de uso y disfrute mientras dure el usufructo.

- j. Seguridad y Garantías:** A veces, se requiere que el usufructuario proporcione una garantía o fianza para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente si existe un riesgo significativo de deterioro del bien o si el usufructuario no es considerado solvente o fiable. Esto se hace para proteger los intereses del nudo propietario.

Estas características hacen del usufructo un derecho versátil y útil para permitir el uso de bienes por parte de terceros, manteniendo al mismo tiempo la titularidad y control en manos del nudo propietario.

3.11. ELEMENTOS DEL USUFRUCTO.

Así mismo es importante resumir y delimitar cada elemento más minuciosamente que conforma el usufructo, para tener un entendimiento más claro y certero sobre el tema, de los cuales podemos delimitar los siguientes:

- a. Usufructuario:** El usufructuario es la persona que recibe el derecho de usar y disfrutar del bien ajeno. Puede ser una persona física o jurídica. El usufructuario no adquiere la propiedad del bien, sino solo el derecho a su uso y disfrute temporal. Tiene la obligación de cuidar y mantener el bien en buen estado y devolverlo al nudo propietario al finalizar el usufructo. Además, puede percibir los frutos del bien, sean estos naturales, civiles o industriales, durante la vigencia del usufructo.
- b. Nudo Propietario:** El nudo propietario es la persona que conserva la propiedad del bien objeto del usufructo. A pesar de que el usufructuario tiene el derecho de usar y disfrutar del bien, el nudo propietario sigue siendo el titular de la propiedad. Durante el usufructo, el nudo propietario no puede hacer uso del bien ni percibir sus frutos, pero mantiene el derecho de disposición sobre el bien, como venderlo o gravarlo, siempre que respete el

usufructo existente. Al finalizar el usufructo, el nudo propietario recupera la plena posesión y uso del bien.

- c. Objeto del Usufructo:** El objeto del usufructo es el bien o derecho sobre el cual recae el usufructo. Puede tratarse de bienes muebles (como vehículos o maquinaria), inmuebles (como terrenos o edificios), derechos (como acciones o derechos de crédito), o incluso un conjunto de bienes (como una empresa o un patrimonio). El objeto debe ser susceptible de uso y disfrute sin que se consuma en el proceso, aunque en ciertos casos se puede aplicar a bienes consumibles (como dinero o alimentos) si se permite su uso y se obliga a la restitución de una cantidad equivalente.
- d. Frutos:** Los frutos son los rendimientos o beneficios que produce el bien objeto del usufructo y que el usufructuario tiene derecho a percibir. Se dividen en tres tipos principales:

 - 1. Frutos Naturales:** Son los productos del bien que se generan de forma periódica sin alterar su sustancia, como los frutos de un árbol o el pasto de un campo.
 - 2. Frutos Civiles:** Son los rendimientos derivados de la explotación del bien por terceros, como los alquileres de un inmueble o los intereses de un capital.
 - 3. Frutos Industriales:** Son los productos obtenidos mediante la explotación del bien con intervención del trabajo humano, como la producción de una fábrica.
- e. Duración:** La duración del usufructo es un elemento esencial que determina el tiempo durante el cual el usufructuario podrá usar y disfrutar del bien. La duración puede ser establecida por un periodo de tiempo definido, por toda la vida del usufructuario (vitalicio), o condicionada a un evento específico. Al expirar el plazo del usufructo, los derechos de uso y disfrute cesan, y el bien retorna al nudo propietario en su totalidad.

- f. Título o Causa:** El título o causa del usufructo es el fundamento legal por el cual se constituye el usufructo. Puede originarse de varias formas: por ley (como en algunos derechos hereditarios), por contrato (como un acuerdo entre el propietario y el usufructuario), por testamento (como disposición testamentaria), o por prescripción (adquisición del usufructo mediante el uso continuado y público durante un periodo establecido por la ley).
- g. Garantías:** Las garantías son mecanismos que pueden requerirse al usufructuario para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Esto es particularmente relevante si existe riesgo de deterioro del bien o incumplimiento de los deberes del usufructuario. Las garantías pueden incluir la prestación de una fianza, seguro, o depósito para cubrir potenciales daños o faltas, protegiendo así los intereses del nudo propietario.
- h. Obligaciones del Usufructuario:** El usufructuario tiene diversas obligaciones que son parte integral del usufructo:
- 1. Conservación del Bien:** Debe cuidar y mantener el bien en buen estado, realizando las reparaciones ordinarias necesarias.
 - 2. Pago de Cargas y Tributos:** Debe cubrir las cargas y tributos que recaen sobre los frutos del bien, como impuestos o tasas.
 - 3. Devolución del Bien:** Al finalizar el usufructo, el usufructuario debe devolver el bien al nudo propietario en las condiciones pactadas o, en su defecto, en el estado en que fue recibido, salvo el desgaste normal por el uso.
- i. Reparaciones y Mejoras:**
- 1. Reparaciones Ordinarias:** Son las reparaciones menores necesarias para mantener el bien en condiciones de uso normal, y son responsabilidad del usufructuario.

2. Reparaciones Extraordinarias: Afectan la estructura o integridad esencial del bien y son responsabilidad del nudo propietario.

3. Mejoras: El usufructuario puede realizar mejoras en el bien, pero no tiene derecho a compensación por ellas al finalizar el usufructo, a menos que se haya acordado lo contrario.

Estos elementos constituyen la base del usufructo y definen las relaciones y responsabilidades entre el usufructuario y el nudo propietario, asegurando que el usufructo se desarrolle conforme a las normas establecidas y los intereses de ambas partes se respeten.

CAPITULO II

4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO.

El tema del usufructo tiene su regulación, la cual es amparada por diversas regulaciones en nuestra legislación salvadoreña, por lo tanto, se realizará un análisis jurídico para sentar las bases sobre este modo de adquirir dominio, empezaremos por su base constitucional, seguidamente por las leyes secundarias que hablan sobre ello.

4.1.BASE CONSTITUCIONAL.

El **artículo 2 de la Constitución de la República**, al establecer que "*toda persona tiene derecho a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos*"²⁶, consagra un principio fundamental del derecho de propiedad, vinculando los derechos de propiedad y posesión como garantías básicas para todos los ciudadanos.

Por lo tanto, tenemos que el usufructo es un derecho real que otorga a una persona (usufructuario) la facultad de usar y disfrutar de un bien ajeno, manteniendo la propiedad en manos del nudo propietario.

Por un lado, según el art. 2 inc. 1 Cn. nos establece el derecho a la propiedad y posesión, por lo tanto, si el propietario del bien sobre el cual se constituye un usufructo sigue siendo titular del derecho de propiedad, pero sin la posesión directa del bien. El usufructuario, en cambio, tiene la posesión y uso del bien durante el periodo del usufructo.

La Constitución garantiza a ambas partes (propietario y usufructuario) la protección de sus respectivos derechos. El propietario está protegido en cuanto a la conservación de su derecho de

²⁶ Constitución de la Republica de El Salvador (1983), DL N°38, D.O. N.° 234, Tomo N°281. Art. 2

propiedad, y el usufructuario está protegido en cuanto al uso y disfrute del bien, siempre que respete los límites establecidos por la ley.

Y así mismo, establece la conservación y la defensa del derecho de propiedad, por lo que, en un usufructo, aunque el propietario no tenga uso directo del bien, su derecho a la conservación del mismo está protegido, lo que implica que el usufructuario debe usar el bien de manera responsable, sin dañarlo o alterar su esencia. En caso de un uso indebido, el propietario podría recurrir a la defensa de su derecho con base en este principio constitucional.

Asimismo, el usufructuario tiene derecho a la protección en el uso del bien mientras dure el usufructo, pudiendo defender su posesión y disfrute frente a terceros o incluso frente al propietario si este interfiere de manera indebida.

Por consiguiente, el postulado contenido en el **artículo 11 de la Constitución de la República**, que establece que ninguna persona puede ser privada del derecho a la propiedad, posesión u otros derechos sin haber sido previamente oída y vencida en juicio²⁷, se relaciona con varias garantías fundamentales del derecho.

Esta disposición garantiza que una persona no puede ser privada de su derecho a disfrutar de los bienes de otra (que es lo que constituye el usufructo) sin antes haber sido sometida a un proceso judicial que cumpla con todas las garantías legales. Esto implica que, si alguien tiene un derecho de usufructo sobre un bien, no puede ser despojado de ese derecho sin un proceso legal adecuado en el que pueda presentar sus argumentos, pruebas y defensa.

²⁷ Constitución de la Republica de El Salvador (1983), DL N°38, D.O. N.° 234, Tomo N°281. Art. 11

4.2.CODIGO CIVIL

El **artículo 769 del Código Civil** establece que el derecho de usufructo es un derecho real que otorga al usufructuario la facultad de gozar de una cosa (es decir, usarla y beneficiarse de ella) bajo dos condiciones fundamentales: conservar su forma y substancia, y restituirla a su dueño al finalizar el usufructo.²⁸

Según este postulado el usufructo es un derecho real, lo que significa que otorga a su titular (usufructuario) un derecho directo e inmediato sobre la cosa, que es oponible a terceros. No es un derecho personal, que solo afecta a las partes contratantes, sino que es un derecho que sigue al bien dondequiera que este se encuentre, afectando a cualquier persona que entre en relación con el mismo.

Así mismo, El usufructuario tiene la potestad de usar y disfrutar de la cosa ajena, lo que implica que puede aprovechar los frutos ya sean naturales, civiles, o industriales que genere el bien. Si se trata de un bien inmueble, como una propiedad, el usufructuario puede vivir en ella o arrendarla a un tercero y recibir las rentas. Si se trata de bienes muebles, como animales o productos agrícolas, puede beneficiarse de sus frutos.

Pero también nos establece obligaciones que son esenciales del usufructuario, donde este debe usar el bien de manera que no altere su esencia o naturaleza. Por ejemplo, no puede modificar sustancialmente una casa que usufructúa ni destruirla. Debe mantener el bien en condiciones similares a las que lo recibió, salvo el desgaste normal por el uso; y al finalizar el derecho de usufructo, el usufructuario está obligado a devolver el bien al propietario. Esto refuerza la idea de que el usufructo no implica transferencia de la propiedad, sino solo del uso y disfrute del bien, por

²⁸ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 769

lo que el dueño sigue siendo el titular del derecho de propiedad y, una vez que termine el usufructo, recupera el uso pleno del bien.

Habiendo establecido lo que conforma el usufructo según el Código Civil, tenemos que según el art. 770 C.C.²⁹ establece claramente dos derechos distintos sobre un mismo bien. Por un lado, tenemos el derecho del nudo propietario que es el titular del derecho de propiedad sobre el bien, pero su derecho está limitado durante la vigencia del usufructo. Es decir, aunque es dueño del bien, no puede usarlo ni disfrutar de sus frutos, ya que estos derechos están en manos del usufructuario, y por el otro lado tenemos el del usufructuario que tiene el derecho de uso y disfrute del bien, pero no es el dueño del mismo. Puede obtener las utilidades que el bien genere, pero no puede vender el bien ni realizar actos que impliquen la disposición del mismo.

En el segundo inciso nos habla que tiene una duración limitada, por lo tanto, se entiende que el usufructo no es perpetuo; su característica esencial es que tiene una duración temporal. Esta duración puede estar establecida por un plazo específico, por la vida del usufructuario, o por alguna condición legal o contractual que lo limite en el tiempo. Cuando este plazo o condición se cumple, el usufructo se extingue automáticamente. Y ya habiéndose extinguido por completo el usufructo el derecho del nudo propietario se consolida plenamente. Esto significa que el nudo propietario recupera la plenitud de su propiedad, ya que, al finalizar el usufructo, obtiene no solo el título de propiedad, sino también los derechos de uso y disfrute del bien que antes estaban en manos del usufructuario.

²⁹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 770

El **artículo 771 del Código Civil**³⁰, nos establece los diferentes modos en que puede constituirse el derecho de usufructo, proporcionando una visión clara de cómo puede adquirirse o establecerse este derecho. En los cuales tenemos 4 causales que son los siguientes:

Por ley: Este tipo de usufructo se establece automáticamente por mandato legal. Un ejemplo claro es el usufructo que corresponde a los padres sobre ciertos bienes de sus hijos menores de edad. La ley otorga este usufructo con el objetivo de que los padres puedan gestionar y beneficiarse de los bienes de sus hijos en pro del bienestar familiar, sin que se requiera un acto voluntario o judicial.

Por testamento: Aquí el usufructo se establece por voluntad del propietario (causante) al momento de su muerte, expresado en su testamento. El propietario, a través de su testamento, puede otorgar el derecho de usufructo de ciertos bienes a una persona en particular, quien podrá disfrutarlos por el tiempo que se determine.

Por donación, venta u otro acto entre vivos: En este caso, el usufructo se constituye mediante un acuerdo voluntario entre las partes durante la vida de las mismas. El propietario del bien transfiere o dona el usufructo a otra persona, sin que ello signifique perder la propiedad del bien. También puede ser parte de un contrato de compraventa u otro acto jurídico donde se reserve el usufructo.

Por prescripción: La prescripción es una forma de adquirir derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que una persona haya ejercido el usufructo de manera pública, pacífica e

³⁰ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 771

ininterrumpida durante el plazo que fija la ley. Si una persona usa y disfruta de un bien ajeno sin interrupción y bajo ciertas condiciones legales, podría adquirir el usufructo por prescripción.

Como siguiente **art. el 772 C.C.**³¹ establece que el usufructo sobre bienes inmuebles que se constituya por acto entre vivos no tendrá validez si no se formaliza mediante un instrumento público. Según este art. un acto entre vivos es aquellos que se realizan entre personas vivas, como lo es un contrato o convenio. En este caso, el usufructo es constituido mediante un acuerdo entre dos personas o partes (el propietario y el usufructuario) que otorgan este derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, como lo establece específicamente este precepto como terrenos, casas, edificios, etc. Por lo tanto, para la formalización del usufructo debe realizarse mediante un documento que tenga carácter de instrumento público, es decir, debe ser otorgado ante un notario o una autoridad competente, para que el acto tenga fuerza legal. La razón de esta exigencia es garantizar la autenticidad y fe pública del acto, permitiendo que el usufructo sea oponible a terceros y pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad. Si el usufructo sobre un bien inmueble no se formaliza a través de un instrumento público, el acuerdo entre las partes no tendrá validez jurídica, esto significa que no producirá efectos legales, y el usufructuario no podrá exigir sus derechos sobre el bien.

El **artículo 773 del Código Civil**³² establece un principio claro sobre la prohibición de constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos. Esto busca evitar que los derechos sobre el usufructo se fragmenten en el tiempo y generen conflictos entre múltiples usufructuarios, asegurando estabilidad y claridad en la titularidad y duración del usufructo.

³¹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 772

³² Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 773

Este artículo prohíbe que se constituya un usufructo que se ejerza de manera sucesiva o alternada entre varias personas. Es decir, no se puede dividir el usufructo para que una persona lo disfrute por un tiempo y luego otra persona, o para que diferentes personas lo alternen. Esta prohibición evita incertidumbres sobre quién tiene el derecho a disfrutar del bien y cuándo.

El segundo inciso establece que si pese a la prohibición, se establecen varios usufructos consecutivos o alternativos, los usufructuarios que debían venir después del primero no serán considerados como titulares de un derecho alternativo o sucesivo. En cambio, serán considerados sustitutos. Esto significa que los usufructuarios posteriores solo adquirirán el derecho al usufructo si el usufructuario anterior no puede disfrutar del derecho antes de que se inicie el usufructo.

El tercer inciso establece que el primer usufructo que efectivamente tenga lugar o se ejecute anula los usufructos alternativos o sucesivos. Esto significa que, una vez que se ejerce el primer usufructo, los derechos de los usufructuarios posteriores se extinguen y no podrán reclamar ese derecho. Sin embargo, la duración del usufructo sigue limitada al tiempo originalmente estipulado, lo que implica que, aunque haya sustitución, el usufructo no podrá exceder el plazo previamente fijado.

El artículo **774 del Código Civil**³³ establece las formas en que puede constituirse el usufructo, así como las limitaciones en su duración. El primer inciso desglosa las modalidades que puede constituirse el usufructo; en primer lugar, puede constituirse de manera pura, es decir, sin condiciones o restricciones especiales, permitiendo al usufructuario usar y disfrutar del bien desde el momento en que el usufructo entra en vigor. En segundo lugar, puede constituirse bajo condición suspensiva, lo que significa que el usufructo solo entra en efecto cuando se cumple una

³³ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 774

determinada condición futura. Hasta que no ocurra dicho evento o condición, el usufructo no se activará, en tercer lugar, puede establecerse bajo una condición resolutoria, lo que implica que el usufructo puede extinguirse si ocurre un evento futuro que dé por terminado el derecho a usufructuar el bien, y por último puede constituirse para comenzar desde cierto día, lo que permite programar el inicio del usufructo para una fecha futura, o puede tener una duración determinada o ser vitalicio.

El segundo inciso habla de la duración que puede durar el usufructo por el cual puede tener una duración específica, como por un número de años establecido en el acuerdo; y también puede darse por toda la vida si no se establece un límite temporal en la constitución del usufructo, este se entenderá como vitalicio, es decir, durará hasta la muerte del usufructuario. Esto refleja una presunción en la ley de que, en ausencia de una disposición específica sobre su duración, el usufructo se mantiene hasta que el usufructuario fallezca.

En términos de duración, la norma diferencia entre usufructuarios personas naturales, quienes pueden tener usufructos vitalicios, y personas jurídicas (corporaciones o fundaciones), limitando en este último caso la duración a un máximo de treinta años. Esta distinción busca probablemente evitar que los usufructos concedidos a entidades jurídicas se perpetúen más allá de un tiempo razonable, garantizando así que los bienes vuelvan eventualmente a la propiedad plena del dueño o a su sucesión legal.

El **artículo 775 del Código Civil**³⁴ establece la posibilidad de constituir un usufructo a favor de dos o más personas y describe cómo estos usufructuarios pueden ejercer su derecho de forma conjunta o dividida.

El usufructo puede ser otorgado simultáneamente a dos o más personas. Esto significa que un propietario puede establecer el usufructo sobre un bien a favor de varios usufructuarios al mismo tiempo. Los usufructuarios tendrán el derecho de usar y disfrutar del bien, pero sin ser propietarios del mismo. El nudo propietario sigue siendo el dueño del bien, mientras que los usufructuarios sólo tienen el derecho a su uso. El art. también nos dice que el usufructo puede ser constituido por igual si el constituyente no especifica nada, ya que se presume que todos los usufructuarios tienen partes iguales en el usufructo y también se puede constituir por cuotas determinadas cuando el constituyente que es quien otorga el usufructo puede especificar distintas proporciones para cada usufructuario.

El **artículo 777 del Código Civil**³⁵ regula el derecho del usufructuario cuando el usufructo ha sido constituido por testamento. Este postulado establece varias protecciones para el usufructuario en relación al estado del bien que se le entrega, así como su derecho a indemnización en caso de deterioro del bien por culpa del propietario. Por lo tanto, el usufructuario tiene derecho a recibir el bien en el estado en el que este se encuentre al momento en que se le entregue. Esto significa que, independientemente del estado de conservación del bien, el usufructuario deberá aceptarlo tal como está en ese preciso momento. La implicación de esta disposición es que el usufructuario no

³⁴ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 775

³⁵ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 777

puede exigir que el bien esté en perfectas condiciones en el momento en que le sea entregado, sino que lo recibe tal como se encuentra, siempre que el deterioro no sea por culpa del propietario.

Este artículo también protege al usufructuario frente a deterioros que el bien haya sufrido después del momento de la delación y que sean imputables a la culpa del propietario. En este sentido, si el propietario del bien, entre el momento de la delación y la entrega efectiva del usufructo, incurre en negligencia o culpa que provoque un deterioro o menoscabo en el bien, el usufructuario tiene el derecho a ser indemnizado por esos daños. Esta disposición establece la responsabilidad del propietario por cualquier menoscabo que el bien haya sufrido si este se debe a su negligencia. Por ejemplo, si el propietario no toma las medidas adecuadas para mantener el bien en un estado razonable o lo usa de manera inapropiada, sería responsable por los daños ocasionados.

El **artículo 778 del Código Civil**³⁶ establece varias disposiciones relacionadas con el usufructo, específicamente sobre las obligaciones del usufructuario respecto a la caución y el inventario. El art. señala que el usufructuario tiene la obligación de prestar caución suficiente para garantizar la conservación y restitución del bien objeto de usufructo. Esto significa que, antes de tomar posesión del bien para su uso y disfrute, el usufructuario debe proporcionar una garantía, usualmente de tipo económico, que asegure que el bien será devuelto en buen estado al propietario una vez que el usufructo termine, por ello la caución es una medida de protección para el propietario, quien confía el bien al usufructuario.

El artículo también establece que, antes de que el usufructuario tome posesión del bien, debe realizarse un inventario solemne, a su costo, similar al que deben realizar los curadores de bienes.

³⁶ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 778

El propósito de este inventario es detallar el estado y características del bien al inicio del usufructo para tener un registro formal de su condición. Este inventario permite comparar el estado del bien al final del usufructo con el estado original, lo cual es fundamental para evaluar si el usufructuario cumplió con su obligación de conservación.

El segundo inciso habla sobre una excepción a la obligación de prestar caución, ya que tanto el propietario como el constituyente del usufructo tienen la facultad de exonerar al usufructuario de esta obligación. Esto puede ocurrir en casos en los que exista una relación de confianza o cuando el valor o naturaleza del bien no justifique la imposición de la caución.

El **artículo 779**³⁷ establece una fase temporal en la que, debido a la falta de cumplimiento de ciertas obligaciones iniciales por parte del usufructuario (rendición de caución e inventario), el propietario retiene la administración del bien, pero no los frutos. El usufructuario sigue siendo el beneficiario económico del usufructo, pero hasta que no cumpla con sus obligaciones iniciales, no podrá asumir el control del bien.

El artículo 780 del Código Civil³⁸ establece las normas aplicables cuando el usufructuario no cumple con la obligación de rendir la caución (una garantía) que la ley exige para asegurar el cumplimiento de sus responsabilidades. Este artículo aborda lo que ocurre cuando el usufructuario no presta la caución en un plazo razonable y detalla las alternativas que se le otorgan al propietario del bien en tal situación.

Si el usufructuario no cumple con rendir la caución en un plazo equitativo que el juez determine a solicitud del propietario, se establecen algunas medidas como la adjudicación de la

³⁷ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 779

³⁸ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 780

administración del propietario, donde el juez podrá adjudicar la administración del bien al propietario, quien se encargará de gestionar los. Sin embargo, esto se hará bajo la condición de que el propietario deberá pagar al usufructuario el valor líquido de los frutos, es decir, los beneficios netos, después de descontar los costos que el juez establezca por el trabajo y los cuidados asociados con la administración. También el propietario, de acuerdo con el usufructuario, tiene la opción de arrendar el bien fructuario o invertir los beneficios derivados de él, ya sea prestando a interés los dineros obtenidos de los frutos o realizando inversiones, como la compra o venta de bienes fungibles. Esto debe hacerse siempre de común acuerdo con el usufructuario. Y, por último, si el usufructo incluye bienes muebles necesarios para el uso personal del usufructuario y su familia, estos se entregarán al usufructuario bajo la promesa (juramento) de que los restituirá al final del usufructo. No se le exigirá compensación por el deterioro derivado del uso legítimo y natural de esos bienes. Por último, en cualquier momento, si el usufructuario decide prestar la caución que le corresponde, podrá reclamar la administración del bien, es decir, recuperará su derecho a gestionar y beneficiarse directamente del usufructo.

El artículo **781 del Código Civil**³⁹ asegura que el inventario del bien objeto de usufructo sea detallado y preciso desde el inicio, y previene que el propietario pueda cuestionar su exactitud o integridad posteriormente. Esto protege los derechos del usufructuario y garantiza que el usufructo se ejecute en condiciones justas y claras para ambas partes.

El art. **782 del Código Civil**⁴⁰ nos habla sobre que el nudo propietario no puede realizar acciones que interfieran o perjudiquen el uso y disfrute del bien por parte del usufructuario. Esto

³⁹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 781

⁴⁰ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 782

incluye cualquier modificación, uso o disposición del bien que pueda afectar negativamente los derechos del usufructuario, salvo que este último consienta expresamente dichas acciones. Así mismo si el bien requiere reparaciones necesarias, el usufructuario tiene el derecho de exigir que estas se realicen en un plazo razonable y de manera que causen el menor inconveniente posible a su uso y disfrute del bien. Esto protege al usufructuario de interrupciones prolongadas o innecesarias en su derecho de usufructo.

En el inc. tercero nos habla que en caso de que el nudo propietario decida vender o transferir la propiedad del bien, esta transferencia se realiza con la carga del usufructo existente. Esto significa que el nuevo propietario adquiere el bien sujeto al derecho de usufructo del usufructuario, quien mantiene sus derechos intactos, independientemente de la transferencia de la propiedad.

En el **art. 783 del Código Civil**⁴¹ nos habla sobre cuando hay varios usufructuarios, se establece el derecho de acrecer, lo que significa que, si uno de los usufructuarios fallece, su parte del usufructo se distribuye entre los restantes. El usufructo no se extingue hasta que el último de los usufructuarios haya fallecido o hasta que expire su derecho. Esto garantiza que el usufructo se mantenga íntegro y operativo hasta el final del periodo estipulado para el último usufructuario.

En el inc. 2 se refiere a que si el constituyente (la persona que establece el usufructo) ha especificado que, al terminar el usufructo de uno de los usufructuarios, su parte se consolida con la propiedad, entonces esa parte del usufructo se extingue y se reintegra al nudo propietario. En otras palabras, el usufructo parcial no se transfiere a los otros usufructuarios, sino que vuelve al propietario original del bien.

⁴¹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art 783

En el art. **784 del Código Civil**⁴² en su primer inciso nos dice que el usufructuario tiene el derecho de recoger y beneficiarse de todos los frutos naturales que el bien inmueble produzca durante el periodo del usufructo. Esto incluye no solo los frutos que se generen después de que el usufructo haya comenzado, sino también aquellos que ya estaban presentes y pendientes de recolección en el momento en que se constituyó el usufructo. Por ejemplo, si el usufructo se establece sobre una finca agrícola, el usufructuario puede cosechar los cultivos que ya estaban plantados al inicio del usufructo.

En su segundo artículo nos establece que, al finalizar el usufructo, cualquier fruto natural que aún no haya sido recogido o cosechado pertenece al propietario del bien. Esto significa que el usufructuario no tiene derecho a los frutos que estén pendientes de recolección al término del usufructo. Por ejemplo, si el usufructo sobre la misma finca agrícola termina antes de la cosecha, los cultivos que aún no se han recolectado pasarán a ser propiedad del nudo propietario.

El **artículo 785 del Código Civil**⁴³ nos habla sobre que las servidumbres activas son derechos que benefician a la heredad, como el derecho de paso por una propiedad vecina o el derecho a utilizar agua de un pozo en una propiedad adyacente. El usufructuario tiene el derecho de disfrutar de todas estas servidumbres activas que están constituidas a favor de la heredad. Esto significa que puede utilizar estos derechos en la misma medida que lo haría el propietario, asegurando así el pleno uso y disfrute del bien inmueble. Así mismo, las servidumbres pasivas son cargas o limitaciones impuestas sobre la heredad en beneficio de otra propiedad, como permitir el paso de vecinos o el uso de una parte del terreno para el drenaje. El usufructuario está obligado a respetar

⁴² Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art 784

⁴³ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art 785

todas estas servidumbres pasivas que afectan a la heredad. Esto implica que debe permitir que se ejerzan estos derechos sobre la propiedad, tal como lo haría el propietario.

El **art. 787 del Código Civil** ⁴⁴ nos dice que si el bien inmueble sujeto a usufructo incluye minas y canteras que están en explotación activa, el usufructuario tiene el derecho de beneficiarse de estos recursos. Esto significa que puede extraer minerales y otros materiales de las minas y canteras, disfrutando de los frutos que estas actividades generen. Por lo tanto, el usufructuario no será responsable por la reducción en la cantidad de productos extraídos de las minas y canteras, siempre y cuando cumpla con las regulaciones y ordenanzas aplicables. Esto implica que, mientras el usufructuario opere dentro del marco legal y siga las normativas pertinentes, no se le puede responsabilizar por la disminución natural de los recursos explotados.

En el **art. 790 del Código Civil** ⁴⁵ nos habla sobre que el usufructuario puede utilizar el bien mueble de acuerdo con su naturaleza y propósito original. Por ejemplo, si el bien es un vehículo, el usufructuario puede usarlo para transporte. Este derecho asegura que el usufructuario pueda beneficiarse plenamente del bien mientras dure el usufructo, siempre y cuando lo use de manera adecuada y conforme a su función.

Al finalizar el usufructo, el usufructuario debe devolver el bien mueble al propietario, pero solo en el estado en que se encuentre al término del usufructo. Esto significa que no está obligado a restaurar el bien a su estado original, sino simplemente a entregarlo tal como esté en ese momento. Por lo tanto, el usufructuario es responsable únicamente por los daños o pérdidas que resulten de su dolo (intención maliciosa) o culpa (negligencia). Si el bien sufre deterioro por causas

⁴⁴ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 787

⁴⁵ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 790

naturales o por el uso normal y adecuado, el usufructuario no tiene responsabilidad. Sin embargo, si el daño es consecuencia de un uso indebido o negligente, entonces sí debe responder por ello.

El **art. 791 del Código Civil**⁴⁶ el usufructuario tiene la obligación de reponer los animales que mueran o se pierdan durante el usufructo, pero esta reposición debe hacerse únicamente con el incremento natural del propio ganado o rebaño. Esto significa que no está obligado a comprar nuevos animales para reponer las pérdidas, sino que debe utilizar los animales nacidos dentro del rebaño para mantener el número original; al menos que la muerte o pérdida de los animales es consecuencia de la acción intencional (dolo) o negligente (culpa) del usufructuario, este debe indemnizar al propietario por las pérdidas. Esto implica que el usufructuario es responsable de cualquier daño causado por su mala gestión o comportamiento indebido.

En su inciso segundo nos establece que en situaciones donde el ganado o rebaño sufre pérdidas significativas debido a una epidemia o un evento fortuito (como desastres naturales), el usufructuario no está obligado a reponer los animales perdidos. En estos casos, su única obligación es entregar al propietario los restos o despojos que se hayan podido salvar. Esto protege al usufructuario de responsabilidades excesivas en circunstancias fuera de su control.

En el **art. 794 del Código Civil**⁴⁷ El usufructuario debe respetar los contratos de arrendamiento que el propietario haya celebrado antes de que se constituyera el usufructo, ya sea por un acto entre vivos (como una venta o donación) o por testamento (en caso de fallecimiento del propietario). Esto significa que el usufructuario no puede modificar ni rescindir estos contratos de

⁴⁶ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 791

⁴⁷ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 794

arrendamiento y debe permitir que los arrendatarios continúen utilizando el bien conforme a los términos acordados con el propietario original.

En el segundo inciso dice que, aunque el usufructuario debe respetar los contratos de arrendamiento preexistentes, tiene derecho a percibir las rentas o pensiones derivadas de estos arrendamientos desde el momento en que comienza el usufructo. Esto significa que, a partir del inicio del usufructo, el usufructuario recibe los ingresos generados por los arrendamientos, en lugar del propietario.

El **artículo 795 del Código Civil**⁴⁸ en su primer inciso nos dice que el usufructuario tiene la facultad de arrendar el usufructo o cederlo a otra persona, ya sea a cambio de una compensación o de manera gratuita. Esto le permite al usufructuario transferir temporalmente su derecho de uso y disfrute del bien a un tercero.

En su segundo inciso nos establece que, aunque el usufructuario ceda su derecho a un tercero, sigue siendo directamente responsable ante el propietario del bien. Esto significa que cualquier incumplimiento o daño causado por el cesionario (la persona que recibe el usufructo) será responsabilidad del usufructuario original, quien deberá responder ante el propietario.

Luego nos dice que si el constituyente (la persona que establece el usufructo) ha prohibido expresamente que el usufructuario arriende o ceda su derecho, el usufructuario debe respetar esta prohibición. Sin embargo, el propietario del bien puede liberar al usufructuario de esta restricción, permitiéndole arrendar o ceder el usufructo.

⁴⁸ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 795

Y por último en su último inciso nos establece que, si el usufructuario arrienda o cede su derecho en contra de una prohibición establecida por el constituyente, perderá su derecho de usufructo. Esta sanción asegura que el usufructuario cumpla con las condiciones impuestas por el constituyente y respete las restricciones establecidas.

En el **artículo 796 del Código**⁴⁹ nos dice que, aunque el usufructuario puede arrendar o ceder su derecho de usufructo, todos los contratos relacionados con estos actos se extinguirán al finalizar el usufructo. Esto significa que cualquier acuerdo de arrendamiento o cesión que el usufructuario haya celebrado dejará de tener efecto una vez que el usufructo termine, devolviendo el pleno control del bien al propietario. Así mismo si el usufructuario actúa de mala fe al arrendar o ceder el usufructo, el cesionario y el arrendatario tienen derecho a ser indemnizados por cualquier perjuicio que sufran como resultado de esta mala fe. La mala fe implica que el usufructuario actuó con intención de causar daño o engaño, y en tal caso, debe compensar a las partes afectadas por los daños ocasionados.

En el **artículo 798 del Código Civil**⁵⁰ nos establece que el usufructuario es responsable de pagar todas las cargas periódicas que ya existían sobre el bien antes de que se constituyera el usufructo y que se devenguen durante el periodo del usufructo. Esto incluye cualquier obligación financiera recurrente que afecte al bien y que estaba establecida previamente. También el nudo propietario o puede imponer nuevas cargas o gravámenes sobre el bien que perjudiquen el derecho del usufructuario. Esto protege al usufructuario de cualquier intento del propietario de añadir nuevas obligaciones financieras que puedan afectar negativamente su uso y disfrute del bien.

⁴⁹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 796

⁵⁰ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art 798

En su segundo inciso establece que el usufructuario también es responsable de pagar los impuestos periódicos, tanto fiscales como municipales, que graven el bien durante el periodo del usufructo. Esto incluye impuestos que se hayan establecido en cualquier momento, asegurando que el usufructuario cubra todas las obligaciones fiscales relacionadas con el bien.

Y en su último inciso nos dice que si el usufructuario no cumple con sus obligaciones de pago y el propietario se ve obligado a realizar estos pagos, o si el bien es vendido o embargado debido a la falta de pago, el usufructuario debe indemnizar al propietario por todos los perjuicios sufridos. Esto asegura que el propietario no sufra pérdidas financieras debido a la negligencia del usufructuario.

En el **artículo 799 del Código Civil**⁵¹ nos establece en su primer inciso que el propietario es responsable de financiar las obras o refacciones mayores que sean necesarias para conservar el bien. Sin embargo, el usufructuario debe pagar al propietario el interés legal sobre el dinero que este invierta en dichas obras durante el periodo del usufructo. Esto asegura que el propietario reciba una compensación por el capital invertido en la conservación del bien.

En el segundo inciso nos establece que el usufructuario tiene la obligación de informar al propietario sobre las obras y refacciones mayores que sean necesarias para la conservación del bien. Esta comunicación es crucial para que el propietario pueda cumplir con su responsabilidad de financiar dichas obras. Así mismo el propietario se niega o demora en realizar las obras necesarias, el usufructuario tiene el derecho de llevar a cabo las obras a su propio costo para preservar el bien y su derecho de usufructo. En este caso, el propietario debe reembolsar al

⁵¹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 799

usufructuario el costo de las obras, pero sin incluir intereses. Esto protege al usufructuario de la inacción del propietario y asegura la conservación del bien.

En el **artículo 803 del Código Civil**⁵² nos dice que el usufructuario no puede exigir al propietario ninguna compensación por las mejoras que haya realizado voluntariamente en el bien. Esto significa que, si el usufructuario decide mejorar el bien por su propia iniciativa, no tiene derecho a reclamar reembolso o compensación por el valor de esas mejoras al propietario. Aunque el usufructuario no puede reclamar compensación por las mejoras voluntarias, puede utilizarlas como compensación si se le imputan deterioros en el bien. Esto significa que si el bien sufre daños por los cuales el usufructuario es responsable, puede alegar el valor de las mejoras realizadas para compensar esos deterioros. El usufructuario tiene el derecho de retirar los materiales utilizados en las mejoras, siempre que pueda hacerlo sin causar daño al bien. Si el propietario no le paga el valor de los materiales después de ser retirados, el usufructuario puede llevárselos. Esto permite al usufructuario recuperar parte del valor invertido en las mejoras, siempre que no perjudique el bien.

Y en su último inciso nos dice que este postulado no afecta los acuerdos específicos que puedan existir entre el usufructuario y el propietario sobre las mejoras, ni las disposiciones establecidas en el acto constitutivo del usufructo. Si hay acuerdos previos o cláusulas específicas sobre las mejoras, estas prevalecen sobre la regla general establecida en este artículo.

En el **artículo 804 del Código Civil**⁵³ nos dice que el usufructuario es responsable tanto por sus propias acciones y omisiones como por las consecuencias de su negligencia que permitan que terceros causen daños al bien. Esto significa que si el usufructuario no actúa con la debida

⁵² Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 803

⁵³ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 804

diligencia y su negligencia permite que otros causen perjuicios, él será responsable de esos daños. Si el usufructuario permite, por negligencia o tolerancia, que se establezcan servidumbres sobre el bien, será responsable de estas servidumbres. Esto implica que debe actuar para evitar que terceros adquieran derechos sobre el bien que puedan perjudicar al propietario. El usufructuario también es responsable de los daños causados por usurpaciones del bien si no las denuncia al propietario de manera oportuna, pudiendo hacerlo. Esto significa que debe informar al propietario de cualquier ocupación ilegal o uso indebido del bien para que se puedan tomar las medidas necesarias para proteger la propiedad.

En el **artículo 806 del Código Civil**⁵⁴ nos establece en su primer inciso que los acreedores del usufructuario tienen el derecho de solicitar el embargo del usufructo para satisfacer sus créditos. Esto significa que pueden pedir a la autoridad judicial que se les permita utilizar los beneficios del usufructo para pagar las deudas del usufructuario. Sin embargo, deben proporcionar una garantía adecuada para asegurar la conservación y eventual restitución del usufructo al propietario o a quien corresponda. Esta garantía protege los intereses del propietario y asegura que el bien no se deteriore durante el embargo.

Y en su segundo inciso nos habla sobre los acreedores pueden oponerse a cualquier intento del usufructuario de ceder o renunciar al usufructo si esto se hace con la intención de defraudar sus derechos. Esto significa que, si el usufructuario intenta transferir o renunciar a su derecho de usufructo para evitar el pago de sus deudas, los acreedores tienen el derecho de impugnar estas

⁵⁴ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 806

acciones y evitar que se lleven a cabo. Esta disposición protege a los acreedores de maniobras fraudulentas que podrían perjudicar su capacidad de cobrar lo que se les debe.

En el **artículo 807 del Código Civil**⁵⁵ nos dice que el usufructo se extingue cuando se cumple la fecha o la condición específica establecida en el acuerdo de usufructo. Esto significa que el derecho de usufructo tiene una duración determinada y se termina automáticamente al llegar la fecha fijada o al ocurrir el evento condicionado. Por ejemplo, si el usufructo se establece por un periodo de 10 años, se extinguirá al finalizar ese periodo.

Y en su segundo inciso que en casos donde el usufructo se establece hasta que una tercera persona distinta del usufructuario alcance una cierta edad, y esa persona fallece antes de llegar a dicha edad, el usufructo no se extingue inmediatamente. En lugar de eso, el usufructo continuará hasta la fecha en que esa persona habría alcanzado la edad especificada, si hubiera vivido. Esto asegura que el usufructuario mantenga su derecho de usufructo por el periodo originalmente previsto, independientemente del fallecimiento prematuro de la tercera persona.

En el **artículo 808 del Código Civil**⁵⁶ nos dice que la duración del usufructo incluye todo el periodo estipulado, independientemente de si el usufructuario ha podido disfrutar efectivamente del bien durante todo ese tiempo. Esto significa que el tiempo sigue corriendo para el usufructo, incluso si el usufructuario no ha tenido acceso o uso del bien. El artículo especifica que el tiempo se cuenta, aunque el usufructuario no haya gozado del bien por diversas razones, como ignorancia por el desconocimiento del derecho de usufructo, despojo como ser privado del bien por terceros

⁵⁵ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 807

⁵⁶ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 808

u otras causas. Esto asegura que el usufructo no se extienda más allá del periodo originalmente establecido debido a circunstancias que impidieron al usufructuario disfrutar del bien.

En el **artículo 809 del Código Civil**⁵⁷ nos establece que generalmente, el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario. Sin embargo, si el usufructo fue constituido por un periodo fijo y a título oneroso, es decir, mediante un pago o contraprestación, entonces no se extingue con la muerte del usufructuario y continúa hasta el final del periodo establecido. También se extingue si el derecho del constituyente se resuelve. Un ejemplo de esto es cuando el usufructo se constituye sobre un bien que fue comprado con un pacto de retroventa, y dicha retroventa se lleva a cabo. En este caso, el derecho del constituyente se extingue, y con ello, el usufructo. También se extingue cuando se produce la consolidación, es decir, cuando el usufructuario adquiere la propiedad del bien o cuando el propietario adquiere el usufructo. En este caso, los derechos de usufructo y propiedad se unen en una sola persona, eliminando la necesidad de un usufructo separado. Así mismo también se extingue por prescripción, que es la pérdida del derecho debido al paso del tiempo y la falta de uso. Esto ocurre cuando el usufructuario no ejerce su derecho de usufructo durante un periodo de tiempo determinado por la ley, resultando en la extinción del derecho. Y por último se extingue cuando El usufructuario puede renunciar voluntariamente a su derecho de usufructo. Esta renuncia debe ser expresa y puede requerir formalidades específicas según la legislación aplicable. Una vez que el usufructuario renuncia a su derecho, el usufructo se extingue.

El **artículo 810 del Código Civil**⁵⁸ nos establece en su primer inciso que el usufructo se extingue si el bien objeto del usufructo es completamente destruido. Sin embargo, si solo una parte del bien se destruye, el usufructo continúa sobre la parte restante. Por ejemplo, si un edificio en

⁵⁷ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 809

⁵⁸ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 810

usufructo se destruye parcialmente por un incendio, el usufructo sigue vigente sobre la parte que no fue afectada.

En su segundo inciso nos dice que el usufructo se limita exclusivamente a un edificio y este se destruye por completo, el usufructo se extingue definitivamente. En este caso, el usufructuario no tiene ningún derecho sobre el terreno donde estaba ubicado el edificio. Esto significa que el usufructuario pierde todos los derechos asociados al usufructo del edificio destruido.

Y en su último inciso nos dice que, si el edificio destruido forma parte de una heredad, el usufructuario mantiene su derecho de usufructo sobre toda la heredad. Esto significa que, aunque el edificio se haya destruido, el usufructuario sigue teniendo derechos sobre el resto de la propiedad, como el terreno y otros edificios o instalaciones que puedan existir en ella.

El **artículo 811 del Código Civil**⁵⁹ establece que cuando en una situación en la que una propiedad que está bajo usufructo sufre una inundación. La inundación puede causar que el usufructuario no pueda disfrutar del bien durante el tiempo que las aguas permanezcan en la propiedad. Una vez que las aguas se retiran y la propiedad vuelve a estar en condiciones de ser utilizada, el usufructo se reactiva. Esto significa que el usufructuario recupera su derecho de uso y disfrute del bien por el tiempo que restaba del usufructo antes de la inundación. El periodo de tiempo durante el cual el usufructuario no pudo disfrutar del bien debido a la inundación no se descuenta del total del usufructo.

⁵⁹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 811

En el **artículo 812 del Código Civil**⁶⁰ se refiere al derecho que tienen los padres de familia de usufructuar ciertos bienes pertenecientes a sus hijos menores de edad. Este usufructo es considerado “legal” porque está establecido por la ley, no por un acuerdo entre las partes.

⁶⁰ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. Art. 812

CAPITULO III

5. CONCLUSIONES.

El usufructo, como derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena, se presenta como una herramienta jurídica versátil y valiosa en el ordenamiento jurídico. Su evolución histórica, desde sus raíces en el derecho romano hasta su adaptación a las realidades contemporáneas, demuestra su capacidad para responder a las necesidades cambiantes de la sociedad y promover un equilibrio justo entre los derechos del nudo propietario y del usufructuario. La investigación del usufructo ha revelado su importancia en diversos ámbitos, desde la planificación patrimonial y la protección familiar hasta la promoción del desarrollo económico y la conservación del medio ambiente. La jurisprudencia y la doctrina legal han desempeñado un papel fundamental en la interpretación y aplicación del usufructo, asegurando su correcta regulación y adaptándolo a las necesidades cambiantes de la sociedad.

El usufructo se erige como un mecanismo legal que permite equilibrar los intereses del nudo propietario, quien conserva la titularidad del bien, y del usufructuario, quien obtiene el derecho de uso y disfrute. Esta figura jurídica no solo facilita la gestión eficiente de los bienes, sino que también promueve la justicia social al permitir el acceso a recursos y oportunidades a personas que de otra manera no podrían adquirir la propiedad plena. Además, el usufructo contribuye a la estabilidad jurídica al establecer normas claras y mecanismos de protección para ambas partes involucradas. La evolución del usufructo refleja su capacidad para responder a los desafíos y oportunidades de un mundo en constante cambio, y su relevancia como una herramienta legal clave para promover la justicia social, el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental.

Es por ello que en la presente investigación se concluye que el usufructo se presenta como una figura jurídica dinámica y adaptable, capaz de responder a las necesidades cambiantes de la

sociedad y promover un equilibrio justo entre los derechos del nudo propietario y del usufructuario. Su relevancia en diversos ámbitos, desde la planificación patrimonial hasta la protección del medio ambiente, subraya su importancia como una herramienta legal clave para el desarrollo sostenible y la justicia social. La investigación continua y la adaptación del usufructo a los nuevos desafíos y oportunidades asegurarán su vigencia y efectividad en el futuro, contribuyendo a un sistema legal más justo y equitativo.

6. RECOMENDACIONES.

1. La primera recomendación es para la Universidad de El Salvador, en esta investigación se resalta la importancia de profundizar en el estudio de los derechos reales como el usufructo, en las ciencias jurídicas; por lo tanto se recomienda a la Universidad continuar fomentando la investigación y el debate académico sobre figuras legales que evolucionan en respuesta a los cambios sociales y económicos, brindando a los estudiantes herramientas prácticas y teóricas para enfrentar los desafíos del derecho moderno.
2. Se recomienda a la Asamblea Legislativa que revise y actualice las normativas relacionadas con el usufructo, considerando los cambios económicos y sociales actuales. Se recomienda realizar una actualización del Código Civil para incluir disposiciones más claras sobre la duración y las responsabilidades del usufructuario y del nudo propietario, lo que contribuiría a una mayor seguridad jurídica en temas de propiedad y derechos patrimoniales.
3. Se recomienda a la Corte Suprema que debe prestar especial atención a los conflictos que surgen en torno al usufructo y promover la formación de jueces en esta área específica del derecho civil. Es recomendable que se desarrollen lineamientos claros y uniformes para la resolución de disputas, garantizando que las decisiones judiciales respeten tanto los derechos del usufructuario como los del nudo propietario.
4. Se recomienda a los estudiantes enfocarse en entender tanto los aspectos teóricos como prácticos de esta figura, explorando cómo su implementación puede contribuir a la solución de problemas relacionados con la propiedad y el uso de bienes en contextos contemporáneos.

7. BIBLIOGRAFIA.

LIBROS

1. Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M., & Vodanovic H., A. (1997). *Tratado de los derechos reales: Bienes*. Editorial Jurídica de Chile.
2. Martínez, L. (2020). *Derecho Ambiental y Usufructo en América Latina*. Quito: Editorial Jurídica.
3. Pérez, R. (2015). *El Usufructo en el Derecho Romano y su Influencia en el Derecho Moderno*. Madrid: Editorial Dykinson.
4. Rodríguez, C. (2022). *El Usufructo en el Derecho Comparado: Europa y América Latina*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
5. Silva, M. (2010). *Derecho Civil: Bienes y Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Astrea

TESIS

6. Díaz, J. (2003). *La Reforma Agraria en América Latina: Historia y Perspectivas*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
7. López, F. (2018). *La Evolución del Derecho del Usufructo en América Latina, Tesis de Doctorado*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
8. Salvador, U. d. (2020). *El Usufructo Legal en El Salvador*. San Salvador: Repositorio UES.
9. Veliz, J. (2019). *El Usufructo, Uso y Habitación: Las Servidumbres y la Hipoteca*. San Salvador: Universidad de El Salvador.

LEYES

10. Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.° 234, Tomo N°281.
11. Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.° 85, El Salvador.
12. Bello, A. (1855). Código Civil de Chile. Santiago: Imprenta Nacional.
13. García Gallo, A. (1972). *Las Leyes de Indias*. Madrid, Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
14. México, G. d. (1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. *Constitución de 1917*. México: : Gobierno de México.
15. Vélez Sársfield, D. (1869). Código Civil de la República Argentina. Buenos Aires : Imprenta del Estado.

JURISPRUDENCIA

16. Amparo de Recuperación del Derecho Real de Usufructo (Cámara Primera de lo Civil de la Primera Sección del Centro 2009).
17. Sala de lo Civil 167-CAC-2008, Sentencia n° 167-CAC-2008 (Corte Suprema de Justicia de El Salvador. San Salvador: Sala de lo Civil. 2009).

8. ANEXOS.

ANEXO 1

346-CAC-2015

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las once horas trece minutos del cuatro de noviembre de dos mil dieciséis.

Vistos los autos en relación al recurso de casación interpuesto por el licenciado René Mauricio C.E., contra la sentencia pronunciada en apelación por la Cámara de la Segunda Sección de Occidente, en el proceso declarativo común de extinción de derecho de usufructo, promovido por la señora María Hortensia S. de L., en contra de la señora Jenny Marisol A.M., conocida por Jenny Marisol A. de C.

Intervinieron en las distintas instancias, la parte actora por medio del doctor Luis Felipe L.M., y la parte demandada a través del licenciado C.E.

A. CONSIDERANDO:

I. El Juez de lo Civil de Sonsonate, en sentencia de las 09: 05h del 29-IV- 2015, de f. 93 al 96 de la 1ª pieza, resolvió, en lo principal: «[...] DESESTIMASE LA PRETENSIÓN de la extinción del derecho de Usufructo alegado por el Doctor Luis Felipe L.M. como apoderado General Judicial de la señora María Hortensia S. de L. hoy, antes María Hortensia G.- Así como mismo Desestimase la Imponibilidad solicitada por el licenciado René Mauricio C.E. representante de la parte demandada señora JENNY MARISOL A.M., conocida por JENNY MARISOL A. DE C. en virtud de que ya se entró a conocer del fondo de la pretensión [...] » (sic).

Basó dicha decisión, en la consideración de que, en el proceso quedó establecido que el usufructo le corresponde a la demandada hasta que se venza el plazo de cincuenta años, periodo para el cual compró ese derecho; además, con base en el art. 795 del Código Civil –en lo que sigue, CC-, la usufructuaria estaba en el derecho de vender el mismo, por consiguiente, no puede extinguirse.

II. La Cámara de la Segunda Sección de Occidente, en sentencia de las 15:50 h del 21-IX2015, de f. 29 al 33 de la pieza respectiva, resolvió, en lo principal: « [...] REVÓCASE la sentencia pronunciada a las nueve horas cinco minutos del día veintinueve de abril del presente año, por medio de la cual, el Juez de lo civil suplente de esta ciudad, desestimó la pretensión contenida en la demanda presentada por el Doctor L.M. [...] DECLARASE la extinción del derecho de usufructo que por medio de compraventa adquirió la señora JENNY MARISOL A.M. o JENNY MARISOL A. DE C. [...1 ORDÉNASE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN que ampara el derecho usufructo de la señora JENNY MARISOL A.M. o JENNY MARISOL A. DE C. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento [...1» (sic). Además, ordenó al Juez a quo librar el oficio respectivo y no condenó en costas.

Dicho pronunciamiento radicó en la interpretación de la excepción prescrita en el art. 809 CC, ya que, a criterio del referido Tribunal, el inciso primero se refiere al acto originario constituyente del usufructo, cuando la nuda propiedad, por acto legal, se separa del derecho de uso y goce de los frutos, y no por actos posteriores de la cesión de dicho derecho. En ese sentido, la Sra. María Luisa M. de S., al constituir el usufructo a su favor por vía de retención y condicionarlo a su vida, todos los actos jurídicos posteriores que versaren sobre ese derecho estaban sujetos a la

misma condición, quien al fallecer supondría la consolidación del derecho de usufructo a favor de la demandante.

III. 1. El licenciado René Mauricio C.E., no conforme con el precitado fallo, interpuso recurso de casación el cual fue admitido en auto de las 09:29h del 08-I-16, por el motivo de inaplicación de los arts. 776, 795 y 796 CC.

2. Según el casacionista, el art. 776 CC: «[...] se infringe con la actuación de la Cámara porque claramente se ha desconocido la remisión normativa, esto es, la salvedad a la que se refiere en relación al artículo 809 del Código Civil [...] » (sic). Y recalca, que dicho precepto ha sido infringido, al haberse obviado la aplicación de la excepción del inc. 2. ° del art. 809 CC.

3. Por otra parte, sostiene que el art. 795 CC: « [...] también se infringe con la resolución de la Cámara porque el legislador expresamente, apartándose del criterio del tribunal de alzada, permite la cesión del derecho de usufructo, ya a título gratuito, ya a título oneroso, Además, el mismo artículo señala que tal cesión no podrá otorgarse si se hubiere prohibido expresamente, a menos que el propietario le releve de la prohibición, lo cual no es el caso nuestro porque en ningún momento se consideró así, al constituirse el mismo [...] » (sic). De tal manera, estima que la postura de la Cámara contradice las previsiones normativas del precepto en comentario.

4. En otro apartado, consigna que el art. 796 CC, prevé un contenido que difiere del criterio adoptado por el Tribunal ad quem, pues considera que el legislador permite que el usufructo pueda cederse, con la salvaguarda pertinente, pero no para el nudo propietario o el usufructuario, sino para el cesionario o arrendatario en su caso, pues estos sí podrían ver afectados sus derechos en caso que el cedente usufructuario haya actuado de mala fe.

IV. El Dr. Luis Felipe L.M., en el traslado conferido por la admisión del recurso, de f. 40 al 44, en síntesis, adujo que los arts. 776, 795 y 796 CC, según el impetrante, en ningún momento amparan la pretensión de la parte actora, cual es, que el usufructo terminaría hasta que se cumplan los cincuenta años estipulados en el instrumento respectivo. Además, advierte que el recurrente en su análisis estableció que la Cámara desconoció el art. 809 inc. 2.º CC; sin embargo, siendo que esta Sala declaró inadmisibile el motivo invocado para su análisis, no puede hacerse valer dicho artículo a fin de dar una interpretación armónica de aquellos preceptos. Finalmente, estima que la sentencia impugnada es acorde a la legalidad del derecho de usufructo regulado en los arts. 769 y 770 CC, así como se realiza una interpretación correcta del art. 809 CC.

V. Análisis jurídico del recurso.

1. Previo inicio del estudio, se relacionará el cuadro fáctico que ha dado lugar a la controversia.

a. La Sra. María. Luisa M. de S., mediante Escritura Pública de las 17:00h del 21-IV-80, vendió "el derecho de nuda propiedad" a su hija menor María Hortensia G. –ahora Sra. María Hortensia S. de L.– sobre el resto de un inmueble rústico –hoy urbano-, con extensión de 236.94.16mts2, ubicado en Sonsonate, "reservándose el derecho de usufructo de por vida", siendo inscrita la misma en el Registro respectivo. De tal manera, quedo establecido el acto originario que constituyó el usufructo como efecto indirecto de la compraventa.

b. Con base en las facultades de ley, la nuda propietaria mediante Escritura Pública de las 16: 30h del 21-VII-99, vendió a la Sra. Jenny Marisol A.M., el derecho de usufructo "por el plazo de cincuenta años" contados a partir del otorgamiento de la escritura, por lo que se establece el carácter derivado del referido derecho.

c. Antes de este acto dispositivo, la nuda propietaria había vendido el Usufructo a la Sra. Doris Yolanda M., pero posteriormente resciliaron la escritura respectiva, por un lado y por otro, se estableció el fallecimiento de la Sra. María Luisa M. de S., el 13-III-01.

2. En virtud de lo anterior, esta Sala advierte que el recurrente ha citados dos sentencias pronunciadas por este Tribunal que regulan casos semejantes al supuesto controvertido, cuyo contenido está previsto en las resoluciones bajo referencia (a) 167-CAC-2008 de las 12:15h del 17-XI-09, que si bien se trataba de un usufructo por vía de retención, en el acto constitutivo no se estipuló plazo de duración, sino que en la cesión del mismo se reguló por veinte años; y, (b) 159CAC-2010 de las 11:13h del 10-VIII-11, en el que se constituyó usufructo de la misma forma, pero en la cesión no se estableció su vigencia, por lo que se entiende constituido de forma vitalicia.

3. Aunado a ello, cabe destacar que la debida lectura a dichos precedentes indica que este Tribunal examinó el fondo del asunto relativo a errores de interpretación de los arts. 809 inc. 1° y 2° CC, 774 inc. 1° y 776 CC, que regulan los supuestos antes indicados. De tal manera que el caso bajo examen, si bien participa de características semejantes a los que fueron conocidos por este Tribunal, el recurso no fue incardinado por el motivo de fondo que permitió conocerlos en dichos términos.

4. Ahora bien, el submotivo indicado por el recurrente consiste en la inaplicación de las normas que regulan el supuesto que se controvierte; es decir, se dejan de adjudicar los efectos jurídicos de la disposición jurídica pertinente al caso, lo cual puede ocurrir por inobservancia total o parcial de las mismas, lo cual conlleva una carga argumentativa para demostrar que el supuesto de hecho está comprendido en la norma señalada como infringida; o bien, cuando precede una

interpretación normativa que desestime su aplicación, naturalmente, en este supuesto es necesario que se ajuste el motivo pertinente para tales efectos.

4.1 En cuanto a la falta de aplicación del inc. 2° del art. 776 CC, dicho precepto regula lo siguiente: "La nuda propiedad puede transferirse por acto entre vivos, y transmitirse por causa de muerte.

El usufructo es intransmisible por testamento o abintestato, salvo el caso del artículo 809, inciso 2°

El Tribunal ad quem no relaciona de forma directa esta norma para regular los hechos controvertidos, simplemente aduce que se aplicó de forma indebida entre otras normas-así a f. 31 vuelto de la pieza respectiva-. Lo anterior, en virtud de que el caso está comprendido directamente en el art. 809 inc. 1° y 2° CC, disposición que fue elegida para integrar la premisa normativa; además, se denota una labor de interpretación sobre la misma, para luego adjudicar los efectos pertinentes al estimar la pretensión de la parte actora, que era precisamente, la extinción del derecho de usufructo por la muerte del usufructuario que constituyó el derecho en litigio.

Por lo tanto, no tiene razón el recurrente cuando aduce que no fue observada la excepción regulada en tal precepto, lo cual hace sucumbir el intento impugnativo por este motivo, ya que las razones suministradas por el Tribunal ad quem, no fueron controvertidas por el motivo pertinente que habilitara su análisis.

3.12. En lo tocante al art. 795 CC, dicha disposición prescribe lo siguiente:

"El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo, y cederlo a quien quiera a título oneroso o gratuito.

Cedido el usufructo a un tercero, el cedente permanece siempre directamente responsable al propietario.

Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiese prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición. El usufructuario que contraviniera a esta disposición, perderá el derecho de usufructo."

Esta Sala considera, que dentro la precitada norma cuyo contenido regula las facultades del usufructuario para realizar actos derivados de arrendamiento o cesión del derecho, es necesario distinguir los supuestos hipotéticos que comprenden, así:

- (i) Cuando se constituye el usufructo por vía de retención, el constituyente del derecho es el propietario, naturalmente, al reservarse su ejercicio queda en poder de tal facultad, pero a título de usufructuario, ya sea por un plazo determinado o de forma vitalicia, incluso si no se consigna su duración se entiende como límite su vida – art. 774 inc. 2. ° CC-.
- (ii) Cuando se constituye por vía de enajenación, el constituyente del usufructo cede el derecho, lo cual constituye el objeto del contrato, siendo perceptible que su ejercicio lo tendrá otra persona que no es titular de la propiedad. Asimismo, la duración debe ser regulada como el supuesto anterior.

En ambos casos el usufructuario puede arrendar o ceder el mismo, a título oneroso o gratuito –inc. 1. ° art. 795 CC-, si proceden de tal manera, quedan directamente responsables con el propietario –inc. 2. ° 795 CC-, salvo que haya prohibición de tales facultades —inc. 3. ° 795 CC, bajo la consecuencia de perder el derecho –inc. 4. ° 795 CC-; sin embargo, cabe mencionar que la duración es limitada –art. 770 inc. 2. ° CC-, siendo prohibido constituir la perpetuidad del

usufructo bajo la modalidad sucesiva o alternativa, a pesar de la figura de la sustitución normada en el art. 773 CC.

Ahora bien, la queja se enmarca en el sentido de que está permitida la cesión del derecho y que no hay prohibición en el caso de mérito, así, bajo dichos términos, esta Sala considera que no ha sido inobservada la norma en comento, pues el Tribunal ad quem, ha relacionado que ha precedido la cesión del derecho, lo cual indica que no ha negado tal facultad, lo que interpretó es que la duración del mismo, está supeditada a la vida del constituyente, razones que no fueron impugnadas adecuadamente por el motivo que concierne a tales defectos, no siendo procedente casar por la referida infracción.

En este punto, es necesario advertir que esta Sala indirectamente cambia el criterio adoptado en los precedentes acotados en el apartado "V. 2" de la presente resolución, ya que no es factible sostener que al cederse un derecho de usufructo constituido, derivado y no originario, puede estipularse nuevamente la duración del mismo, pues el término consignado bajo cualquier modalidad, se convierte en el límite temporal para el titular sucesivo, cuya razón radica en la prohibición de perpetuar este derecho que por esencia tiene un carácter limitado en el tiempo.

4.3 Finalmente, el art. 796 CC prescribe que: "Aun cuando el usufructuario tenga la facultad de dar el usufructo en arriendo o cederlo a cualquier título, todos los contratos que al efecto haya celebrado se resolverán al fin del usufructo; pero el cesionario y el arrendatario tendrán derecho a que el usufructuario les indemnice de todo perjuicio, si hubiere obrado de mala fe."

Al respecto, el impetrante sostiene que dicha norma opera a favor del cesionario del derecho cuando el nudo propietario o usufructuario hayan actuado de mala fe, cuestión que es completamente ajena al caso que se controvierte, pues no se ha suscitado un reclamo de resolución

contractual vinculada a un arrendamiento o cesión de usufructo que habilite el análisis de daños y perjuicios, incluso que se haya demostrado la mala fe para tales efectos. En consecuencia, la disposición antes transcrita no es aplicable al caso bajo estudio, no siendo procedente casar la sentencia por tal motivo.

B. POR TANTO, con base en las razones antes expuestas, disposiciones legales, y arts. 172 Cn., 532, 534, 539 CPCM, a nombre de la República esta Sala FALLA: I) No ha lugar a casar la sentencia pronunciada en apelación por la Cámara de la Segunda Sección de Occidente, en el proceso declarativo común de extinción de derecho de usufructo, promovido por la señora María Hortensia S. de L., en contra de la señora Jenny Marisol A.M., conocida por Jenny Marisol A. de C. II) Condénese en costas procesales a la señora Jenny Marisol A.M., conocida por Jenny Marisol A. de C. Vuelvan los autos al Tribunal de origen con la certificación de la presente resolución, para los efectos legales pertinentes. HÁGASE SABER.-

M. REGALADO.-----O. BON F.-----A.L. JERÉZ.-----PRONUNCAIDO POR LOS SEÑORES
MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN.-----R.C. CARRANZA S.-----SRIO.INTO.-----
----RUBRICADAS.-

de enero de dos mil diez, en arrendamiento por mi representado a favor del señor [...], para vivienda del arrendatario y de su grupo familiar, contando el mismo con sus instalaciones todos en perfecto uso, lo que así acredito mediante el original del Documento Privado Autenticado de contrato de arrendamiento de que se hace mérito. El plazo del contrato en comento era de DOCE MESES contados a partir del día UNO de enero de dos mil diez; prorrogable siempre y cuando el Arrendatario estuviese pagando puntualmente los cánones de arrendamiento; siendo el precio del mismo de NUEVE MIL SEISCIENTOS DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que el arrendatario cancelaría mediante DOCE cuotas mensuales, anticipadas, fijas y sucesivas de OCHOCIENTOS DÓLARES EXACTOS cada una los días UNO de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo.- En el contrato en comento, se estableció que existiría caducidad del plazo entre otros puntos “Por la mora en el pago de una de los cánones”, caducando el plazo del arrendamiento y haciendo exigible el pago de las cuotas que falten al vencimiento del plazo.- 3.- El contrato de arrendamiento celebrado entre mi representado y el señor [...], venció en fecha DOS DE ENERO DE DOS MIL DOCE; y éste no ha cumplido con su obligación de pago en la forma estipulada en dicho contrato, advirtiéndose que el arrendamiento ya mencionado, estuvo cancelando a mi mandante en forma irregular y atrasada los cánones de arrendamiento dentro de la prórroga que se le hiciera del contrato aludido, pero ha sido desde el dos de septiembre de dos mil doce, en que el arrendatario incurrió en mora, dado que desde el uno de agosto del mismo año no ha realizado ningún otro pago de las cuotas que le corresponde.- IV.- PROMOCIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL QUE ANTE ESTE TRIBUNAL SE PROMUEVE Y PRETENSIÓN CONCRETA.- La mora del inquilino o arrendatario en cuanto al pago del canon de arrendamiento el día establecido o dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago, es el presupuesto procesal necesario para promover la acción de terminación de contrato y su posterior

EN QUE SE FUNDAMENTA EL PRESENTE MEDIO DE IMPUGNACIÓN QUE SE INTERPONE.- Atendiendo lo dispuesto en el Art. 511 Inc. 2° CPCM, y retomando las ideas expuestas en el apartado anterior, se consideran como razones para interponer la presente alzada por su orden las siguientes: 1.- La pretensión principal que se sometió a conocimiento de este Juzgado se origina en el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento por parte del señor [...] a favor del señor [...], respecto del inmueble ubicado en Calle Antigua a Huizúcar, Quinta [...], de esta ciudad, según contrato privado autenticado celebrado en fecha uno de enero de dos mil diez, donde el primero tiene la calidad de “arrendatario ” y el segundo de “arrendante ”. (Lo subrayado es propio).- Como efecto de dicho reclamo, por dicho incumplimiento se requirió la terminación del contrato de arrendamiento, la desocupación del inmueble por parte del arrendatario, así como el pago de los cánones adeudados, lo que así consta descrito en la petición concreta de la demanda en referencia.- 2.- Sobre dicho particular, este Juzgado acepta como presupuestos para la terminación de un contrato como el que se menciona, que se comprueben los siguientes requisitos: “a) La existencia del contrato de arrendamiento cuya terminación se pide; y b) La configuración de por lo menos una causa legal de terminación del mismo” (sic), supuestos que se encuentran acreditados en autos, ya que por una parte se presentó el contrato privado autenticado de arrendamiento suscrito por ambas partes y en las calidades descritas en el número anterior, así como también se comprobó al no acreditarse lo contrario la mora y el tiempo de ocurrida aquella por el arrendatario, condiciones que al coexistir, producirían como lógica consecuencia el que estime procedente las pretensiones propuestas en la demanda.- 3.- Atendiendo a lo anterior, se considera que en el caso subjúdice mi representado cuenta con la legitimación activa para someter el mismo a conocimiento de este Juzgado, pues a la luz de lo dispuesto en el Art. 66 CPCM, este tiene el carácter de parte, por ejercer la defensa de un derecho

subjetivo propio como en el caso del arrendamiento (Art. 1703 CC) generando una relación de este como sujeto procesal con el objeto debatido, no requiriendo en consecuencia que junto a este concurra otro sujeto de derecho con similar condición para tenerse por incoada la demanda en comento.- Tal afirmación se formula en el hecho que este Juzgado alude que por existir previamente el derecho real de usufructo entre los señores [...], donde el primero es “usufructuario” del bien inmueble base de reclamo y el segundo, es “nudo propietario” del mismo, ambos derechos coexisten entre sí como así lo indica el Art. 770 Inc. 1° del Código Civil; por ello, se afirma que “el ahora demandante”, como nudo propietario, no puede establecer una limitación al inmueble, que afecte los derechos del usufructuario; entre ellos el uso o goce del inmueble y el derecho de percibir los frutos civiles del mismo” (sic).- De aceptarse como cierta tal tesis planteada por este Tribunal, implicaría que a mi mandante se le estaría negando no solo el acceso a contar con una tutela judicial efectiva, sino también se vería anulada la legitimación procesal que a este corresponde por ministerio de ley. En consecuencia, esta representación no estima que por el hecho de haberse celebrado el contrato de mérito por parte de mi mandante se le haya limitado el goce del inmueble o el derecho a percibir los frutos civiles del mismo al usufructuario, pues este Juzgado no ha determinado la norma legal que estime aplicable al momento de dictar su fallo ni en la sentencia objeto de impugnación que desarrolle la limitación en comento; por ello, aún y cuando mi representado suscribió el contrato de arrendamiento ut supra sin contar con la anuencia del usufructuario por considerarse no necesaria, el derecho que tiene sobre el inmueble (referido al uso y goce sobre la cosa) le habilita para realizar ciertos actos a su favor sin que ello implique menoscabo al derecho del usufructuario, pues los actos que este último lleve a cabo, se consideran autónomos de los actos que el otro pudiere realizar.- 4.- Como corolario de lo expuesto, mi mandante cuenta con la legitimación activa suficiente no solo para ejercer la pretensión sino

también para lograr la estimación de la misma en esta sede judicial, por lo que la improponibilidad declarada no corresponde a la realidad procesal ni tampoco a los argumentos emitidos por este Tribunal, lo que a su vez habilita la interposición del recurso de que se hace mérito.- Por ello, estimo que sea la Honorable Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro la que defina dicha circunstancia y permita que en sentencia se reconozca la legitimación activa que tiene mi mandante, revocando la improponibilidad declarada y estime ha lugar la terminación del contrato de arrendamiento por mora, se ordene la desocupación del inmueble por parte del señor [...] así como el pago de los cánones no pagados por este último según el tiempo indicado en la demanda.- V.- SOLUCIÓN QUE SE PRETENDE.- Por todas las razones que se han expuesto, y conforme a lo dispuesto en los Artos. 516 y 517 CPCM, es procedente que la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro revoque la sentencia impugnada y resuelva la cuestión objeto del proceso como es que en sentencia se reconozca la legitimación activa que tiene mi mandante, revocando la improponibilidad declarada y estime ha lugar la terminación del contrato de arrendamiento por mora, se ordene la desocupación del inmueble por parte del señor [...] así como el pago de los cánones no pagados por este último según el tiempo indicado en la demanda.- VI.- APERSONAMIENTO DEL SUSCRITO PARA INTERVENIR EN LA PRESENTE ALZADA.- Que en razón de lo antes expuesto, me apersono a este Tribunal a ejercer el derecho de impugnación que a mi mandante corresponde conforme lo he dejado expuesto, y de conformidad con los arts. 2, 11, 18, 22 Cn., 212 Inc. 3°, 501, 508, 510 Ordinal 1°, 511 Inc. 2° y 516 CPCM a usted le PIDO: ----- c) Oportunamente, el Ad quem en sentencia que este pronuncie en sentencia se reconozca la legitimación activa que tiene mi mandante, revocando la improponibilidad declarada y estime ha lugar la terminación del contrato de arrendamiento por

Hipotecas de la Primera Sección del Centro, del departamento de San Salvador, cuya fotocopia certificada por Notario corre agregada de folios 10 a 13 de la pieza principal.

4.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

4.1.- Manifiesta el apelante en su escrito de interposición de recurso, su inconformidad con la sentencia recurrida, porque a su criterio, con ella el Juez a quo ha causado agravios a su mandante el señor [...], pues ha desestimado sus pretensiones por considerar, que el referido señor no se encuentra legitimado para instaurar la demanda que nos ocupa, ya que éste únicamente es dueño de la nuda propiedad del inmueble objeto del proceso, debido a que sobre el mismo existe un derecho de usufructo debidamente inscrito a favor del señor [...], conocido por [...], por lo que a juicio del funcionario, debía ser el usufructuario y no el dueño de la nuda propiedad, quien diera en arrendamiento el inmueble, ya que es a éste a quien corresponde gozar de los frutos de dicho inmueble.

4.2.- En el caso en estudio, el señor [...], a través de sus apoderados generales judiciales, ha interpuesto demanda de inquilinato en contra del señor [...], reclamándole la terminación de un contrato de arrendamiento suscrito entre ellos el día uno de enero del año dos mil diez, así como el pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde el día dos de septiembre del año dos mil doce, a razón de ochocientos dólares mensuales, y la desocupación del inmueble arrendado, el cual se encuentra ubicado sobre la Antigua Calle a Huizúcar, Quinta [...], en los suburbios del Barrio Candelaria, de esta ciudad, el cual se encuentra debidamente inscrito en el asiento número [...], de la matrícula número M[...], del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador.

4.3.- Ahora bien, el problema radica en que, tal como consta en la fotocopia certificada por Notario de la escritura de compraventa, otorgada a las diez horas del día siete de mayo del año dos mil uno, agregada de folios 10 a 13 de la pieza principal, el señor [...] le compró al señor [...], conocido por [...], la nuda propiedad del inmueble, reservándose este último en dicha escritura, un derecho real de usufructo sobre el inmueble, por lo que a juicio del Juez a quo, únicamente corresponde al usufructuario el derecho a constituir contratos de arrendamiento sobre el inmueble del cual es usufructuario.

4.4.- De acuerdo a lo expuesto en el Art. 769 y 770 C. C., 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, por lo que supone la coexistencia de dos derechos, el del nudo propietario y el del usufructuario.

4.5.- Lo anterior implica que el derecho de usufructo debe ser respetado a tal grado, que, si se llegara a transmitir la propiedad, será con la carga del usufructo constituido en ella, tal como lo dispone el Art. 782 inciso 3° C. C., el cual en su inciso 1° también establece que el propietario no deberá hacer cosa alguna que perjudique al usufructuario en el ejercicio de sus derechos, a no ser que cuente con el consentimiento del usufructuario.

4.6.- Ahora bien, según el Art. 778 C. C., para poder tener el uso y goce de la cosa fructuaria, el usufructuario debe dar una caución suficiente para garantizar la conservación y restitución y, además, realizar un inventario solemne a su costa, como el de los curadores de bienes; no obstante, la misma ley establece que se podrá exonerar al usufructuario de rendir la caución.

4.7.- En el caso en estudio, no existe constancia alguna de que el usufructuario haya cumplido con su obligación de rendir caución, o de que se haya exonerado al usufructuario de

rendirla, por lo tanto, de conformidad a lo establecido en los Arts. 779 y 780 inciso 3° C. C., la administración de la cosa fructuaria quedará a cargo del propietario, con la obligación de dar el valor líquido de los frutos que rinda al usufructuario, pudiendo entre otras cosas, arrendar la cosa fructuaria, siempre y cuando exista acuerdo o autorización del usufructuario, la cual tampoco consta en autos haya sido dada.

4.8.- Considerando que el nudo propietario es hijo del usufructuario, consideramos que nos encontramos ante una agencia oficiosa, la cual, de acuerdo con el artículo 2037 C. C., es un cuasicontrato por el cual, el que administra sin mandato los negocios de alguna persona, se obliga para con ésta y la obliga en ciertos casos.

4.9.- Lo anterior pues, de acuerdo con la ley, el usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo, por lo que en el tiempo que el usufructuario considerare pertinente, podrá reclamar del nudo propietario la restitución de las rentas generadas por el arrendamiento constituido por el nudo propietario sobre la cosa fructuaria.

4.10.- En ese sentido, el señor [...] se encuentra legitimado tanto para dar en arrendamiento un inmueble del que no es usufructuario, como para entablar la presente demanda, ya que fue él quien dio en arrendamiento el inmueble y quien está solicitando la terminación de dicho contrato.

4.11.- En consecuencia, la sentencia venida en apelación no ha sido pronunciada conforme a derecho, por lo que deberá revocarse y pronunciarse la conveniente, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 517 CPCM.

4.12.- Tal y como se mencionó en el considerando 4.2 de la presente sentencia, de la lectura de la demanda presentada, la cual corre agregada a folios 1 y 2 de la pieza principal, se obtiene

que las pretensiones de la parte actora se refieren al cumplimiento de tres situaciones, las cuales son: a) La terminación del contrato de arrendamiento suscrito; b) La desocupación del inmueble arrendado; y c) El pago de los cánones de arrendamiento adeudados a partir del día dos de septiembre del año dos mil doce en adelante.

4.13.- Tal como lo expresó el Juez a quo en la sentencia recurrida, para que proceda la terminación de un contrato de arrendamiento en materia de Inquilinato, es necesario que se establezcan en el proceso dos circunstancias jurídicas: en primer lugar, la existencia del contrato de arrendamiento cuya terminación se pide; y, en segundo lugar, la configuración de una causal legal de terminación de dicho contrato, de conformidad a lo establecido en los Arts. 24 y 25 de la Ley de Inquilinato.

4.14.- La existencia del contrato de arrendamiento suscrito, ha sido establecida mediante la presentación que la Licenciada SANDRA LOURDES O. A., actuando en calidad de apoderada general judicial con cláusula especial del señor [...], hiciera junto con su demanda, del Documento Privado Autenticado ante Notario, del Contrato de Arrendamiento celebrado el día uno de enero del año dos mil diez, entre los señores [...], como arrendante y [...], como arrendatario, cuyo original corre agregado a folios 7 y 8 de la pieza principal; quedando con ello plenamente probada la relación jurídica contractual existente entre los señores [...] y [...], así como las obligaciones adquiridas por ellos en el contrato relacionado, respecto de una casa de habitación situada en Calle Antigua a Huizúcar, Quinta [...], de la ciudad de San Salvador.

4.15.- En cuanto a la mora invocada por la parte actora como causa legal de terminación del contrato de arrendamiento en referencia, tal como se ha expuesto en repetidas sentencias pronunciadas por este tribunal, basados en el Principio “Stare Decisis” y con el afán de generar

una seguridad jurídica mínima al aplicar o invocar, según sea el caso, los precedentes anteriores, esta Cámara es del criterio que, siendo que la pretensión se basa en la afirmación de un hecho negativo que es el no pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario demandado, la carga de la prueba del hecho contrario corresponde a la parte demandada, como medio de atacar la pretensión de la parte actora y así obtener una sentencia a su favor; es decir, corresponde al demandado establecer la extinción de su obligación por cualquier medio probatorio idóneo.

4.16.- En el caso sub- júdice, tal y como consta en el acta levantada a las diez horas del día veintiocho de febrero del año dos mil catorce, agregada de folios 52 a 54 de la pieza principal, el demandado señor [...], a través de su apoderado Licenciado HERBERT ROBERTO D. V., compareció al Juzgado de primera instancia a mostrarse parte en el proceso, manifestando que no es cierto que se le deba al acreedor todo el dinero que está reclamando, presentando para su comprobación, siete recibos por diferentes cantidades, seis de ellos suscritos en fechas: uno de enero de dos mil diez, uno de febrero de dos mil diez, uno de marzo de dos mil diez, uno de agosto de dos mil diez, doce de julio de dos mil once, catorce de agosto de dos mil once; y el último de dichos recibos, suscrito el día “veintisiete de octubre del presente año”, todos referentes al arrendamiento de la casa ubicada en la Antigua Calle a Huizúcar, Quinta [...], de esta ciudad, los cuales fueron declarados impertinentes por el Juez a quo, los seis primeros por no corresponder al período que se reclama en la demanda, y el último de los recibos, por no especificar a qué año corresponde, por lo que no podía saberse si correspondía o no al período reclamado por el actor en la demanda, no existiendo otro medio probatorio a analizar, por lo que, no habiendo podido el demandado demostrar en juicio la veracidad de sus afirmaciones, deberá tenerse por cierta la mora en el pago de los cánones de arrendamiento alegada por el arrendante en su contra.

4.17.- La anterior situación ha quedado plenamente establecida en juicio y constituye la causa legal de terminación del contrato en cuestión, conforme lo dispone el Art. 24 numeral 1 de la Ley de Inquilinato; en consecuencia, es procedente acceder a la terminación del contrato en estudio por dicha causal.

4.18.- Respecto a la pretensión de desocupación del inmueble arrendado, consta en las actas de notificación levantadas por el Secretario Notificador del Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de este distrito judicial, respecto del demandado señor [...], que las mismas han sido verificadas en la dirección donde se encuentra el inmueble objeto del presente proceso, es decir, donde se encuentra el inmueble arrendado; y que las personas que han recibido dichas notificaciones han manifestado que en efecto en esa dirección reside el demandado, lo cual ha permitido a este último el poder comparecer al proceso en tiempo a ejercer su derecho de defensa.

4.19.- Lo anterior ha dejado en evidencia, que el inmueble relacionado aún se encuentra habitado por el arrendatario señor [...], y debiéndose declarar terminado el contrato de arrendamiento en estudio, tal como ya se ha expuesto en la presente sentencia, es procedente también ordenar la inmediata y entera desocupación de dicho inmueble, de conformidad a lo establecido en los Arts. 1735 y 1736 C. C.

4.20.- Respecto a la pretensión de reclamo de los cánones de arrendamiento adeudados, tal y como ya se expuso en la presente sentencia, el arrendatario no logró desvirtuar la mora alegada en su contra, por lo que ésta ha quedado plenamente demostrada en juicio como causa legal de terminación del contrato en estudio; dicha mora, de acuerdo a lo expuesto por la abogada de la parte actora en su demanda, inició a partir del día dos de septiembre del año dos mil doce, circunstancia que también ha quedado plenamente demostrada en juicio, con la presentación que

el arrendante hiciera del Documento Privado Autenticado de Contrato de Arrendamiento suscrito por los señores [...], el día uno de enero del año dos mil diez, ante los oficios notariales de MARIO ERNESTO FRANCISCO T. Q., cuyo original corre agregado a folios 7 y 8 de la pieza principal; documento en el cual consta, que las cuotas de arrendamiento serían canceladas los días uno de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo del contrato, incurriendo en mora entonces, a partir de los días dos de cada uno de dichos meses.

4.21.- En ese orden de ideas, habiéndose establecido plenamente que el demandado se encuentra en mora desde el día dos de septiembre del año dos mil doce, las suscritas consideran procedente condenarlo al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a partir del día dos de septiembre del año dos mil doce, que comprenden los cánones de arrendamiento generados desde el día uno de septiembre del año dos mil doce, hasta la completa desocupación del inmueble, por así haberlo pedido la parte actora en su demanda, a razón de OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MENSUALES; condenándolo además, al pago de las costas procesales generadas únicamente en primera instancia, debido a que el presente recurso de apelación fue interpuesto por la parte demandante, en virtud de la improponibilidad erróneamente declarada por el Juez a quo en primera instancia.

5.- FALLO.-

POR TANTO: Con base a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y disposiciones legales citadas, esta Cámara a nombre de la República de El Salvador FALLA: REVÓCASE la sentencia definitiva recurrida en virtud de no haber sido pronunciada conforme a derecho, quedando entonces de la siguiente manera: a) DECLÁRASE TERMINADO el Contrato de Arrendamiento celebrado entre los señores [...], el día uno de enero del año dos mil diez,

respecto del inmueble ubicado en la Antigua Calle a Huizúcar, denominado Quinta [...], en los suburbios del Barrio Candelaria, de esta ciudad; b) ORDÉNASE al señor [...], como arrendatario, proceda a la desocupación del inmueble arrendado en el plazo prudencial que será fijado por el Juez a quo, una vez quede firme la presente sentencia; c) CONDÉNASE al señor [...], como arrendatario, al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a partir del día dos de septiembre del año dos mil doce, que incluyen los cánones de arrendamiento generados a partir del día uno de septiembre del año dos mil doce, hasta la completa desocupación del inmueble, a razón de OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MENSUALES; y d) CONDÉNASE al señor [...], como demandado, al pago de las costas procesales generadas únicamente en primera instancia, en virtud de lo expuesto en los considerandos de esta sentencia.- Notifíquese y en su oportunidad, vuelva el proceso al Juzgado de origen con la certificación de ley.

PRONUNCIADA POR LAS SEÑORAS MAGISTRADAS QUE LA SUSCRIBEN.

9. GLOSARIO.

A

Arrendamiento: Contrato y acción en el que una persona le cede a otra, el uso y goce de un bien, obra o servicio, a cambio de un precio determinado.

C

Caución: Garantía pecuniaria que se exige durante la tramitación de un proceso judicial para garantizar la satisfacción de un derecho de crédito que constituye la pretensión principal que se sostiene en dicho proceso.

D

Derecho de usufructo: El usufructo es un derecho real de disfrute de un bien ajeno. El usufructuario es el poseedor de la cosa, pero no su dueño. Puede usarla y gozar de sus rendimientos, aunque no está facultado para disponer libremente de ella.

Derecho real: El derecho real es aquel que otorga al individuo un poder directo e inmediato sobre una cosa, poder que se ejerce sin la intervención de ninguna otra persona.

Donaciones: Servicio de inscripción del instrumento en el cual un inmueble, derechos o cuotas de derecho de dominio sobre el mismo, se transfiere en forma gratuita a persona determinada.

I

Inventario: Documento donde se registran todos los bienes tangibles y en existencia de una empresa, que pueden utilizarse para su alquiler, uso, transformación, consumo o venta. Debe

ser una relación detallada en la que se incluyan, además de los tangibles, los derechos y deudas de una empresa.

N

Nuda propiedad: La nuda propiedad es un concepto jurídico según el cual, una persona tiene derecho sobre una cosa de la que es propietaria, pero no puede hacer uso de la misma. Por tanto, aunque posee la titularidad del bien, su posesión y disfrute está en manos de un tercero, que ejerce lo que se conoce como derecho de usufructo.

T

Testamento: Acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos, y declara o cumple deberes para después de su muerte.

U

Usucapión: Implica la adquisición automática de la cosa, sin necesidad de una declaración judicial del derecho. El poseedor se convierte en propietario, tras consumarse el plazo establecido legalmente. Por el contrario, si se promoviera juicio sobre la propiedad, la usucapión sí debería ser probada.

Usufructuario: La persona que tiene derecho a usar y disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, salvo que la ley o el título por el que se constituya el usufructo autoricen otra cosa.

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas ("Derecho de Usufructo"). Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra

~Nathaly Michelle Gómez Castillo, 2024