

INDICE GENERAL

	Página
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. OBJETIVOS.....	5
3. Cómo nació el Derecho de Usufructo?.....	6
4. Qué es el Derecho de Usufructo?.....	8
5. Características del Derecho de Usufructo.....	9
6. Derechos y obligaciones del Usufructuario.....	11
7. Usufructos especiales.....	17
8. Vías de constitución del Usufructo.....	20
9. Elementos del Derecho de Usufructo.....	20
10. Constitución del Usufructo.....	21
11. Derecho y uso de habitación.....	22
12. Formas de extinguir el Usufructo.....	23
13. Conclusiones.....	25
BIBLIOGRAFÍA.....	26
ANEXOS	
Nº 1. Código Civil. Título VIII: Del Derecho de Usufructo.....	27
Nº 2. Plantilla de contrato de Usufructo	32
Nº 3. Cancelación de Usufructo.....	33
Nº 4. Donación de inmueble con Usufructo vitalicio con representación.....	34
Nº 5. Ejemplo real de escritura de Derecho de Usufructo y de Nuda Propiedad	37
Nº 6. Ejemplo real de donación Derecho de Usufructo.....	48

1. INTRODUCCIÓN

Para comprender este derecho, tenemos que remontarnos al derecho de propiedad, que es y de donde procede. El derecho de propiedad es un derecho complejo, formado por la suma de diversos derechos particulares, que son: el derecho a usar una cosa, el derecho a disfrutar de ella y el derecho a disponer de la misma.

Dicho de otra manera, cuando yo soy propietario de una cosa, por ejemplo: un ranchito, tengo derecho a usarlo, viviendo en él, cultivándolo, guardando allí a mis gallinitas, borreguitos, chivos o lo que tenga. También tengo el derecho, no solo de usarla, sino de disfrutarla, es decir, de aprovechar los frutos que produzca. En el ejemplo del ranchito, si tiene sembrados árboles, puedo apropiarme y aprovechar los frutos de éstos. El concepto de fruto es alegórico y no solo se refiere a los productos vegetales. Si soy dueño de una casa y la rento, pues las rentas son los frutos civiles de la misma.

Finalmente, tengo el derecho a disponer de la cosa, haciendo con ella lo que yo quiera, como venderla, regalarla, gravarla y, con algunas restricciones, hasta destruirla. El derecho de propiedad, que comprende los derechos antes indicados, puede desmembrarse en sus componentes, que son los derechos de Usar, Disfrutar y Disponer. En estos derechos específicos, derivados del derecho de propiedad, encontramos el derecho de usufructo.

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

El tercero, que no tiene la facultad de disponer de la cosa ajena, pero a quien se le ha transmitido el derecho a usar y disfrutar de la misma, se le conoce como "usufructuario". El usufructo puede ser temporal, solo por un tiempo determinado y al vencimiento del



mismo, se extingue, volviendo el “nudo propietario” a ser “propietario” completo. También puede ser vitalicio y durar mientras que viva el usufructuario o el nudo propietario. Este derecho es de los llamados “derechos reales”, que se ejercen en relación con la cosa, y no debe confundirse con el derecho de arrendamiento que, aunque también permite que una persona use –y a veces disfrute– una cosa ajena, es de los llamados “derechos personales”.

La diferencia fundamental entre los derechos personales y los reales es que los primeros solo se ejercen en relación con las personas de los contratantes. Generalmente, solo tienen efectos jurídicos respecto de ellos. Los derechos reales, en cambio, se ejercen respecto de la cosa y todo mundo tiene el deber de respetarlos. En el caso del usufructo, por ser un derecho real, el usufructuario puede entablar juicio en contra de cualquiera que pretenda privarle de sus derechos de usar y disfrutar la cosa y aún perseguir la cosa, aunque ésta haya cambiado de propietario

A continuación, desarrollaremos el tema de una forma estructurada a efectos que éste material cumpla el propósito de guía de estudio sobre el usufructo.



2. OBJETIVOS

2.1. Objetivo general

Estudiar el derecho de usufructo como uno de los derechos reales más importantes.

2.2. Objetivos Específicos

- Estudiar el Derecho de Usufructo dentro de la legislación salvadoreña.
- Explicar los sujetos necesarios que le dan vida a este derecho y a las obligaciones a la que se ven envueltos al momento de su constitución, incluso cuando ya está constituido.
- Establecer la clasificación y las características que emanan del derecho de usufructo, así como también la forma en cómo se adquiere el referido derecho.
- Que los estudiantes desarrollen la capacidad de poner en práctica los conocimientos teóricos adquiridos en el aula mediante la intervención activa de todos y todas, en un proceso dinámico, en el cual participen directamente en forma colectiva e individual en las actividades de las clases y en trabajos ex-aulas a fin de que descubran su aplicación práctica.



3. Cómo nació el Derecho de Usufructo?

El usufructo nació en el derecho romano, en el siglo IV antes de Cristo, como consecuencia del abuso de las "*manus*", de la difusión del matrimonio libre y como un medio de proveer a la viuda de lo necesario para su subsistencia, sin afectar la parte que debían recibir los hijos en la herencia de su padre, conservando la institución, a través de su evolución, aquella función alimentaria que motivó su nacimiento.

El usufructo está regulado en el derecho español en los artículos 467 y siguientes del Código Civil. La valoración legal de los usufructos a efectos fiscales se contiene en la normativa relativa al impuesto de transmisiones patrimoniales. Igualmente se menciona el usufructo en la legislación registral, ya que es un derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, que se encarga de dar publicidad al derecho y dar al usufructuario un medio de prueba de su derecho ante cualquier tercero:

1. El usufructo puede ser simple, cuando lo disfruta sólo una persona, o múltiple cuando son varias, al mismo tiempo o sucesivamente.
2. En razón del bien usufructuado se entiende por propio aquel que recae sobre bienes inmuebles o no consumibles, e impropio aquel que lo hace sobre bienes consumibles.
3. Se llama parcial cuando afecta sólo a una parte del bien, y total cuando afecta al bien completo.
4. Finalmente, se diferencia, dependiendo de su origen, entre usufructo legal, que es aquel que la ley impone (como los que concede al cónyuge viudo sobre algunos bienes del premuerto), y el voluntario, en virtud de un contrato bilateral o por un acto de última voluntad (testamento).

Por tanto, el usufructo puede originarse en un contrato (el propietario vende o regala el usufructo a un tercero), en una disposición testamentaria, o en una disposición legal.

En el llamado "usufructo de disposición" (de origen exclusivamente contractual o testamentario en el derecho español), incluso se autoriza al usufructuario a enajenar o consumir extintivamente la



cosa usufructuada, por autorizarlo expresamente quien constituye el usufructo. El caso más habitual es que por testamento se autorice al usufructuario a vender la cosa usufructuada "en caso de necesidad". La jurisprudencia española no admite este tipo de usufructo cuando se lo establece por contrato, sino sólo por testamento.

Los derechos y obligaciones del usufructuario se regulan en primer lugar por lo dispuesto en el documento de su constitución, y en su defecto, los derechos que la Ley reconoce al usufructuario son los detallados en el Código Civil Salvadoreño en el Título VIII : Del Derecho de Usufructo.

Similar al usufructo pero más restringido es el "derecho de uso y habitación". Quien tiene derecho de habitación adquiere un derecho a habitar (sólo él) una vivienda o parte de ella, pero, a diferencia del usufructuario, no puede arrendarla ni ceder o enajenar su derecho. Quien tiene derecho de "uso" puede usar y consumir los frutos en cuanto los precise para sí y su familia, pero no más.



4. Qué es el Derecho de Usufructo?

Del latín *usufructus*, el usufructo es la utilidad o provecho que se obtiene de una cosa. 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 substancia, y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible. (Art. 769 Código Civil, Ver Anexo No. 1)

El usufructuario, por lo tanto, no tiene el derecho de enajenar o disminuir el bien sin el permiso del propietario. Sólo el propietario puede disponer del bien, gravarlo o enajenarlo de acuerdo a su voluntad.

El usufructo supone una desmembración temporal del dominio. El dueño tiene una propiedad pero no puede gozar de lo suyo, ya que el usufructuario es quien tiene el derecho, en ese momento, de obtener las utilidades. El beneficio del propietario, en definitiva, es a futuro.

Es posible distinguir entre el usufructo simple (cuando lo disfruta una única persona) y el usufructo múltiple (la propiedad es disfrutada por varias personas, sucesiva o simultáneamente).

Otra clasificación del usufructo permite distinguir entre el usufructo parcial (el usufructuario sólo puede hacer uso de una parte del bien) y el usufructo total (afecta al bien en su totalidad).

Por último, el usufructo legal es aquel impuesto por la ley, mientras que el usufructo voluntario se desarrolla a partir de un acto de voluntad (testamento) o un contrato bilateral.



5. Características del Derecho de Usufructo

- 5.1. **Es un derecho de goce:** Comprende el uso y el goce de la cosa (usus y fructus), el aprovechamiento de sus frutos. El usufructuario tiene, como se ha dicho, las ventajas prácticas de la cosa, al paso que el nudo propietario tiene un derecho teórico.
- 5.2. **Es un derecho real,** porque se ejerce sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Del carácter real del derecho de usufructo, se desprenden diversas consecuencias, como la de que es posible defenderlo mediante la acción reivindicatoria y, si recae sobre inmuebles, pueden usarse las acciones posesorias ante las perturbaciones en la posesión del derecho.
- 5.3. **Es un derecho de goce completo,** porque permite gozar de todos los frutos naturales y civiles de la cosa. Por el contrario, los derechos de goce llamados de uso y habitación son mucho más restringidos.
- 5.4. **Es una limitación del dominio,** pues impide al titular de éste ejercicio del uso y el goce, restringe la amplitud de las facultades del propietario de la cosa gravada con usufructo.
- 5.5. **Es un derecho temporal,** a diferencia del dominio que es perpetuo. El usufructo como dice la ley, tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.
- Resalta en este punto su diferencia con el fideicomiso, el cual no supone necesariamente la propiedad pase de manos del fiduciario y a las del fideicomisario, pues si no se cumple la condición no opera la restitución. En cambio, el usufructo fatalmente debe terminar, ya que está sujeto a un plazo, y es tal el hecho futuro y cierto, que siempre llega.
- 5.6. **Es un derecho intransmisible por testamento o abintestato.** Pero nótese que la intransmisibilidad afecta al usufructo y no a la nuda propiedad, que puede transferirse por acto entre vivos y por causa de muerte.



- 5.7. **Es un derecho sujeto a plazo**, en lo que también se distingue del fideicomiso, que siempre supone una condición. Y aquí aparece uno de los casos en que resulta importante distinguir entre el plazo y la condición: una asignación testamentaria sujeta a plazo, nunca será fideicomiso, pero sí usufructo; y a la inversa, una asignación testamentaria sujeta a condición, jamás será usufructo, pero sí fideicomiso.
- 5.8. **Es un derecho sobre cosa ajena**, como ya insinuamos al destacar su carácter delimitación del dominio. Un principio fundamental dice que nadie puede limitar su derecho en beneficio propio, y de ahí que el usufructo no puede ser ejercido sobre una cosa propia y que sea esencial que las calidades del nudo propietario y de usufructuario se encuentren separadas.



6. Derechos y obligaciones del Usufructuario

6.1. Derechos

1. Usar la cosa
2. Gozar de la cosa
3. Administrarla
4. Hipotecar el bien mientras dure el usufructo
5. Hipotecar, ceder y enajenar su derecho de usufructo
6. Enajenar la cosa en el cuasiusufructo

6.2. Obligaciones

6.2.1. Previo a entrar en el goce de la cosa

- Facción de inventario solemne
- Rendir caución de conservación y restitución
 - No rinden caución:
 - ✓ Los usufructuarios legales
 - ✓ Cuando ha sido constituido por donación y el donante se reserva el usufructo
 - ✓ Cuando el constituyente y nudo propietario lo hayan excluido de esta obligación

6.2.2. Durante el goce de la cosa

- Conservar su forma y substancia
- Gozar de la cosa como buen padre de familia (culpa leve)
- Soportar las cargas fructuarias
- Respetar los arriendos
- Pagar deudas hereditarias y testamentarias si se ha constituido por testamento

6.2.3. Después de terminado el usufructo

- Entregar la cosa fructuaria en el estado en que se encuentre tomando en cuenta su deterioro legítimo.

6.3. En cuanto al nudo propietario (esto es quien conserva la propiedad de la cosa)

6.3.1. Derechos:

- 1º El propietario podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada, o nuevas plantaciones en ella si fuere rústica, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario
- 2º El que tenga la propiedad de una finca, cuyo usufructo pertenezca a otro, podrá imponer sobre ella, sin el consentimiento del usufructuario, las



servidumbres que no perjudiquen al derecho del usufructo.

3º El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, podrá enajenarlos, pero no alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario

6.3.2. Obligaciones:

1º No alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario

2º Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas

3º Las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital, serán de cargo del propietario.

6.4. En cuanto al usufructuario. Los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones del Código civil

6.4.1. Derechos:

1º **Disfrute:** El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles, de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño. Los frutos naturales o industriales, pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo pertenecen al propietario.

En los precedentes casos, el usufructuario, al comenzar el usufructo, no tiene obligación de abonar al propietario ninguno de los gastos hechos; pero el propietario está obligado a abonar al fin del usufructo, con el producto de los frutos pendientes, los gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes, hechos por el usufructuario.

Todo esto no perjudica los derechos de tercero, adquiridos al comenzar o terminar el usufructo.

Si el usufructuario hubiere arrendado las tierras o heredades dadas en usufructo, y acabare éste antes



de terminar el arriendo, sólo percibirán él o sus herederos y sucesores la parte proporcional de la renta que debiere pagar el arrendatario

Los frutos civiles se entienden percibidos día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo

El usufructuario tendrá el derecho de disfrutar del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma.

2° **De posesión y mejora:** El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho

3° **De disposición:** Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola.

Podrá hipotecarse el derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.

No se podrá hipotecar los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo



6.4.2. Obligaciones:

1º Inventario y fianza:

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

- I- A formar, con citación del propietario o de su legítimo representante, inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles.
- II- A prestar fianza, comprometiéndose a cumplir sus obligaciones, salvo al vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, ni a los padres usufructuarios de los bienes de los hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria si no contrajeren los padres o el cónyuge ulterior matrimonio

El usufructuario, cualquiera que sea el título del usufructo, podrá ser dispensado de la obligación de hacer inventario o de prestar fianza, cuando de ello no resultare perjuicio a nadie

No prestando el usufructuario la fianza en los casos en que deba darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de crédito nominativos o al portador se conviertan en inscripciones o se depositen en un Banco o establecimiento público, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes puestos en administración, pertenecen al usufructuario.

También podrá el propietario, si lo prefiere, mientras el usufructuario no preste fianza o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo en calidad de administrador, y con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido,



deducida la suma que por dicha administración se convenga o judicialmente se le señale.

Si el usufructuario que no haya prestado fianza reclamare, bajo caución juratoria, la entrega de los muebles necesarios para su uso, y que se le asigne habitación para él y su familia en una casa comprendida en el usufructo, podrá el Juez acceder a esta petición, consultadas las circunstancias del caso.

Lo mismo se entenderá respecto de los instrumentos, herramientas y demás bienes muebles necesarios para la industria a que se dedique.

Si no quisiere el propietario que se vendan algunos muebles por su mérito artístico o porque tengan un precio de afección, podrá exigir que se le entreguen, afianzando el abono del interés legal del valor en tasación

Prestada la fianza por el usufructuario, tendrá derecho a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos

2º **De conservación, reparación y otros gastos:**

El usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia

El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.

El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo.

Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario.

Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas

Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal



de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.

Si no las hiciera cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario; pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras.

Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos

Las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital, serán de cargo del propietario.

Si éste las hubiese satisfecho, deberá el usufructuario abonarle los intereses correspondientes a las sumas que en dicho concepto hubiese pagado y, si las anticipare el usufructuario, deberá recibir su importe al fin del usufructo.

El usufructuario estará obligado a poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responderá, si no lo hiciera, de los daños y perjuicios, como si hubieran sido ocasionados por su culpa.

Serán de cuenta del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo

3º **De restitución:**

Terminado el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega se cancelará la fianza o hipoteca



7. Usufructos Especiales

- 7.1. **De cosa consumible:** Si el usufructo comprendiera cosas que no se puedan usar sin consumirlas, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo, si se hubiesen dado estimadas. Cuando no se hubiesen estimado, tendrá el derecho de restituirlas en igual cantidad y calidad, o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo.
- 7.2. **De cosa deteriorable:** Si el usufructo comprendiera cosas que sin consumirse se deteriorasen poco a poco por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas al concluir el usufructo sino en el estado en que se encuentren; pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieran sufrido por su dolo o negligencia.
- 7.3. **De cosa común:** El usufructuario de parte de una cosa poseída en común ejercerá todos los derechos que correspondan al propietario de ella referentes a la administración y a la percepción de frutos o intereses. Si cesare la comunidad por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudicare al propietario o condueño.
- 7.4. **De viñas, olivares u otros árboles:** El usufructuario de viñas, olivares u otros árboles o arbustos podrá aprovecharse de los pies muertos, y aun de los tronchados o arrancados por accidente, con la obligación de reemplazarlos por otros.
Si, a consecuencia de un siniestro o caso extraordinario, las viñas, olivares u otros árboles o arbustos hubieran desaparecido en número tan considerable que no fuese posible o resultase demasiado gravosa la reposición, el usufructuario podrá dejar los pies muertos, caídos o tronchados a disposición del propietario, y exigir de éste que los retire o deje el suelo expedito.
- 7.5. **De montes:** El usufructuario de un monte disfrutará todos los aprovechamientos que pueda éste producir según su naturaleza. Siendo el monte tallar o de maderas de construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas o las cortas ordinarias que solía hacer el dueño, y en su defecto las hará acomodándose en el modo, porción y épocas, a la costumbre del lugar.



En todo caso hará las talas o las cortas de modo que no perjudiquen a la conservación de la finca.

En los viveros de árboles podrá el usufructuario hacer la entresaca necesaria para que los que queden puedan desarrollarse convenientemente.

Fuera de lo establecido en lo anterior, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie como no sea para reponer o mejorar alguna de las cosas usufructuadas, y en este caso hará saber previamente al propietario la necesidad de la obra.

7.6. **De ganados:** Si el usufructo se constituyere sobre un rebaño o piara de ganados, el usufructuario estará obligado a reemplazar con las crías las cabezas que mueran anual y ordinariamente, o falten por la rapacidad de animales dañinos.

Si el ganado en que se constituyere el usufructo pereciese del todo sin culpa del usufructuario, por efecto de un contagio u otro acontecimiento no común, el usufructuario cumplirá con entregar al dueño los despojos que se hubiesen salvado de esta desgracia.

Si el rebaño pereciere en parte, también por un accidente, sin culpa del usufructuario, continuará el usufructo en la parte que se conserve.

Si el usufructo fuere de ganado estéril, se considerará, en cuanto a sus efectos, como si se hubiese constituido sobre cosa fungible

7.7. **De minas:** No corresponden al usufructuario de un predio en que existen minas los productos de las denunciadas, concedidas o que se hallen en laboreo al principiarse el usufructo, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo de éste, o que sea universal.

Podrá, sin embargo, el usufructuario extraer piedras, cal y yeso de las canteras para reparaciones u obras que estuviere obligado a hacer o que fueren necesarias

En el usufructo legal podrá el usufructuario explotar las minas denunciadas, concedidas o en laboreo, existentes en el predio, haciendo suya la mitad de las utilidades que resulten después de rebajar los gastos, que satisfará por mitad con el propietario.

7.8. **De finca hipotecada:** El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca.



Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo.

7.9. Sobre créditos:

a) De prestación periódica Si el usufructo se constituye sobre el derecho a percibir una renta o una pensión periódica, bien consista en metálico, bien en frutos, o los intereses de obligaciones o títulos al portador, se considerará cada vencimiento como productos o frutos de aquel derecho.

Si consistiere en el goce de los beneficios que diese una participación en una explotación industrial o mercantil cuyo reparto no tuviese vencimiento fijo, tendrán aquéllos la misma consideración.

En uno y otro caso se repartirán como frutos civiles.

b) De capital: El usufructuario podrá reclamar por sí los créditos vencidos que formen parte del usufructo si tuviese dada o diere la fianza correspondiente. Si estuviese dispensado de prestar fianza o no hubiese podido constituir la, o la constituida no fuese suficiente, necesitará autorización del propietario, o del Juez en su defecto, para cobrar dichos créditos.

El usufructuario con fianza podrá dar al capital que realice el destino que estime conveniente. El usufructuario sin fianza deberá poner a interés dicho capital de acuerdo con el propietario; a falta de acuerdo entre ambos, con autorización judicial; y, en todo caso, con las garantías suficientes para mantener la integridad del capital usufructuado.

7.10. De acción reivindicatoria: El usufructuario de una acción para reclamar un predio o derecho real, u un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción a que le ceda para este fin su representación y le facilite los elementos de prueba de que disponga. Si por consecuencia del ejercicio de la acción adquiriese la cosa reclamada, el usufructo se limitará a sólo los frutos, quedando el dominio para el propietario.

7.11. Sobre un patrimonio: Si se constituyere el usufructo sobre la totalidad de un patrimonio, y al constituirse tuviere deudas el propietario, se aplicará tanto para la subsistencia del usufructo como para la obligación del usufructuario a satisfacerlas, lo establecido en los art 642 y 643 respecto de las donaciones.



Esta misma disposición es aplicable al caso en que el propietario viniese obligado, al constituirse el usufructo, al pago de prestaciones periódicas, aunque no tuvieran capital conocido.

- 7.12. **Sobre una herencia:** Si el usufructo fuere de la totalidad o de parte alícuota de una herencia, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados, y tendrá derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el usufructo. Negándose el usufructuario a hacer esta anticipación, podrá el propietario pedir que se venda la parte de los bienes usufructuados que sea necesaria para pagar dichas sumas, o satisfacerlas de su dinero, con derecho, en este último caso, a exigir del usufructuario los intereses correspondientes.

8. Vías de constitución del Usufructo

- 8.1. El derecho real de usufructo se puede constituir:
1. Por acuerdo de voluntades
 2. Por testamento
 3. Por ley
 4. Por sentencia judicial
- 8.2. Esta constitución puede ser:
1. Por retención: propietario se reserva el usufructo
 2. Por vía directa: propietario queda como nudo propietario
 3. Por desprendimiento: propietario desmembra la propiedad en un nudo propietario y un fiduciario.

9. Elementos del Derecho de Usufructo

- 9.1. Bien susceptible de usufructo
- 9.2. Tres sujetos:
- a. Constituyente
 - b. Nudo propietario
 - c. Plazo
- 9.3. Plazo



10. Constitución del Usufructo

El derecho de usufructo,-dice el código- se puede constituir por varios modos:

El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

1º Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo;

2º Por testamento;

3º Por donación, venta u otro acto entre vivos;

4º Se puede también adquirir un usufructo por prescripción. La doctrina presenta una agrupación más sistemática. Habla de usufructo legal (constituido por la ley), voluntario (constituido por la voluntad del hombre, sea por acto entre vivos o por testamento) y mixto (adquirido por la prescripción)

Habría agregar la sentencia judicial cuando el juez fija como pensión alimenticia un derecho de usufructo, uso o habitación sobre bienes del alimentante a favor del alimentario. (Según legislación Chilena...)

Ver fundamento legal en artículo 771 del Código Civil en Anexo No. 1



11. Derecho y uso de habitación

Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las reglas siguientes:

- 11.1. El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente.
- 11.2. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.
- 11.3. Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título.
- 11.4. El que tuviere el uso de un rebaño o piara de ganado, podrá aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia, así como también del estiércol necesario para el abono de las tierras que cultive.
- 11.5. Si el usuario consumiera todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupara toda la casa, estará obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.
- 11.6. Si sólo percibiera parte de los frutos o habitara parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte.

Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a ésta reglas.



12. Formas de extinguir el Usufructo

12.1. El usufructo se extingue:

- 1° **Por muerte del usufructuario.** El usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere.
- 2° **Por expirar el plazo por que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.** No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la Corporación o la Sociedad se disolvieran, se extinguirá por este hecho el usufructo. El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona.
- 3° **Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.**
- 4° **Por la renuncia del usufructuario.**
- 5° **Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.** Si la cosa dada en usufructo se perdiera sólo en parte, continuará este derecho en la parte restante.
- 6° **Por la resolución del derecho del constituyente.** Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado, o bien a subrogarla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos.
- 7° **Por prescripción.** Si el usufructo estuviera constituido sobre una finca de la que forme parte un edificio, y éste llegare a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales. Lo mismo sucederá cuando el usufructo estuviera constituido solamente sobre un edificio y éste pereciere. Pero en tal caso, si el propietario quisiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y a servirse de



los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

Si el usufructuario concurriere con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, continuará aquél, en caso de siniestro, en el goce del nuevo edificio si se construyere, o percibirá los intereses del precio del seguro si la reedificación no conviniera al propietario.

Si el propietario se hubiera negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquirirá éste el derecho de recibir por entero en caso de siniestro el precio del Seguro, pero con obligación de invertirlo en la reedificación de la finca. Si el usufructuario se hubiese negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibirá éste íntegro el precio del seguro en caso de siniestro.

12.2. El usufructo no se extingue por el mal uso de la cosa usufructuada; pero, si el abuso infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asignare por su administración. Terminado el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega se cancelará la fianza o hipoteca.

12.3. Se renuncia al usufructo. La cosa sobre la que recae el usufructo se pierde. Cuando no se utiliza el bien, durante 6 años si se trata de un bien mueble, o durante 30 años si se trata de un bien inmueble. Al término del usufructo, el usufructuario está obligado a devolver el bien sobre el que recayó.

12.4. Fundamento legal art. 809 del Código Civil en Anexo N° 1.



13. Conclusiones

Según el análisis planteado en el cuerpo del presente trabajo, queda establecido que el derecho de usufructo es un derecho real, y este derecho es cedido por el propietario de un bien ya sea mueble o inmueble según lo especifica nuestro código civil a una segunda persona el cual adquiere la calidad de usufructuario.

Por lo tanto este segundo adquiere el derecho de uso y goce de la cosa desde el momento en que queda constituido el derecho de usufructo en su favor, más no su disposición.

Desde el momento de la constitución del usufructo, tanto el usufructuario como el nudo propietario han adquirido derechos y obligaciones y por lo tanto quedan sometidos por mutuo acuerdo de voluntades de estos dos derechos coexistentes; la otra alternativa es que estos derechos y obligaciones queden sometidos de forma impuesta por un órgano competente, como podría ser, por ejemplo, un juzgado de familia.

Según el trabajo realizado hemos podido darnos cuenta que el usufructo es un derecho real bastante amplio, ya que se toma en cuenta el uso y los frutos del bien. En cambio el uso y la habitación son derechos más limitantes, ya que son específicos y además no se pueden ni gravar ni enajenar.

En la práctica se ha observado que el usufructo es muy común. Se utiliza mucho el usufructo vitalicio, este derecho se usa mucho para salvaguardar el uso de la propiedad y evitarse todo tipo de problemas. Como ejemplo podemos mencionar el caso de que una madre dona a sus hijos un bien y se guarda para ella el usufructo vitalicio, es algo muy lógico pues por muy fuerte que "suene" la madre se está protegiendo que la saquen a la calle.



BIBLIOGRAFÍA

- ✓ ÓRGANO EJECUTIVO DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR. Código Civil. 23/08/1859. "Titulo VIII : Del Derecho de Usufructo"
- ✓ CABANELAS, GUILLERMO. "Diccionario Jurídico elemental" edición 2003
- ✓ ALBALADEJO GARCÍA, M. y DORAL: "Comentarios al Código Civil, artículos 467-529". Editorial Revista de Derecho Privado.
- ✓ FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO: "Salva rerum substantia en el usufructo propio", Revista de Derecho Privado, 1951.
- ✓ GARCÍA VALDECASAS, G.: "La idea de substancia en el Código Civil", Revista de Derecho Privado, 1951.
- ✓ GARCÍA CANTERO: "Notas sobre el usufructo de acciones en la nueva Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas", Anuario de Derecho Civil, 1952.
- ✓ JORDANO BAREA, J. B.: "El cuasiusufructo como derecho de goce sobre cosa ajena", Anuario de Derecho Civil, 1948.



ANEXOS

Anexo N° 1. Código Civil. Título VIII: Del Derecho de Usufructo

Art. 769.- 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 substancia, y de restituirla a su dueño.

Art. 770.- El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario.

Tiene, por consiguiente, una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad.

Art. 771.- El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

1º Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo;

2º Por testamento;

3º Por donación, venta u otro acto entre vivos;

4º Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

Art. 772.- El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público.

Art. 773.- Se prohíbe constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos.

Si de hecho se constituyeren, los usufructuarios posteriores se considerarán como sustitutos, para el caso de faltar los anteriores antes de deferirse el primer usufructo.

El primer usufructo que tenga efecto hará caducar los otros; pero no durará sino por el tiempo que le estuviere designado.

Art. 774.- El usufructo puede constituirse puramente, bajo condición suspensiva o resolutoria, desde cierto día, por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario.

Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario.

El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años.

Art. 775.- Se puede constituir un usufructo a favor de dos o más personas, que lo tengan simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente; y podrán en este caso los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo que de común acuerdo les pareciere.

Art. 776.- 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 2º.

Art. 777.- Cuando el usufructo es constituido por testamento, el usufructuario tiene derecho a recibir la cosa fructuaria en el estado en que al tiempo de la delación se encuentre, y tendrá derecho para ser indemnizado de todo menoscabo o deterioro que la cosa haya sufrido desde entonces en poder y por culpa del propietario.



Art. 778.- El usufructuario no podrá tener la cosa fructuaria sin haber prestado caución suficiente de conservación y restitución, y sin previo inventario solemne a su costa, como el de los curadores de bienes.

Pero tanto el que constituye el usufructo como el propietario podrán exonerar de la caución al usufructuario.

Ni es obligado a ella el donante que se reserva el usufructo de la cosa donada.

Art. 779.- Mientras el usufructuario no rinda la caución a que es obligado, y se termine el inventario, tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario.

Art. 780.- Si el usufructuario no rinde la caución a que es obligado dentro de un plazo equitativo, señalado por el Juez a instancia del propietario, se adjudicará la administración a éste, con cargo de pagar al usufructuario el valor líquido de los frutos, deducida la suma que el Juez prefijare por el trabajo y cuidados de la administración.

Podrá en el mismo caso tomar en arriendo la cosa fructuaria, o tomar prestados a interés los dineros fructuarios, de acuerdo con el usufructuario.

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

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

Los muebles comprendidos en el usufructo, que fueren necesarios para el uso personal del usufructuario y de su familia, le serán entregados bajo juramento de restituir las especies o sus respectivos valores, no cargándosele en cuenta el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

El usufructuario podrá en todo tiempo reclamar la administración prestando la caución a que es obligado.

Art. 781.- El propietario cuidará de que se haga el inventario con la debida especificación, y no podrá después tacharlo de inexacto o de incompleto.

Art. 782.- No es lícito al propietario hacer cosa alguna que perjudique al usufructuario en el ejercicio de sus derechos; a no ser con el consentimiento del usufructuario.

Si quiere hacer reparaciones necesarias, podrá el usufructuario exigir que se hagan en un tiempo razonable y con el menor perjuicio posible del usufructo.

Si transfiere o transmite la propiedad, será con la carga del usufructo constituido en ella, aunque no lo exprese.

Art. 783.- Siendo dos o más los usufructuarios, habrá entre ellos derecho de acrecer, y durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios.

Lo cual se entiende si el constituyente no hubiere dispuesto que terminado un usufructo parcial se consolide con la propiedad.

Art. 784.- El usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo.

Recíprocamente, los frutos que aun estén pendientes a la terminación del usufructo, pertenecerán al propietario.

Art. 785.- El usufructuario de una heredad goza de todas las servidumbres activas constituidas a favor de ella, y está sujeto a todas las servidumbres pasivas constituidas en ella.



Art. 786.- El goce del usufructuario de una heredad se extiende a los bosques y arbolados, pero con el cargo de conservarlos en su ser, reponiendo los árboles que derribe, y respondiendo de su menoscabo, en cuanto no dependa de causas naturales o accidentes fortuitos.

Art. 787.- Si la cosa fructuaria comprende minas y canteras en actual laboreo, podrá el usufructuario aprovecharse de ellas, y no será responsable de la disminución de productos que a consecuencia sobrevenga, con tal que haya observado las disposiciones de la ordenanza respectiva.

Art. 788.- El usufructo de una heredad se extiende a los aumentos que ella reciba por aluvión o por otras accesiones naturales.

Art. 789.- El usufructuario no tiene sobre los tesoros que se descubran en el suelo que usufructúa, el derecho que la ley concede al propietario del suelo.

Art. 790.- El usufructuario de cosa mueble tiene el derecho de servirse de ella según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo no es obligado a restituirla sino en el estado en que se halle, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de su dolo o culpa.

Art. 791.- El usufructuario de ganados o rebaños, es obligado a reponer los animales que mueren o se pierden, pero sólo con el incremento natural de los mismos ganados o rebaños; salvo que la muerte o pérdida fueren imputables a su hecho o culpa, pues en este caso deberá indemnizar al propietario.

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

Art. 792.- Los frutos civiles pertenecen al usufructuario día por día.

Art. 793.- Lo dicho en los artículos precedentes se entenderá sin perjuicio de las convenciones que sobre la materia intervengan entre el nudo propietario y el usufructuario, o de las ventajas que en la constitución del usufructo se hayan concedido expresamente al nudo propietario o al usufructuario.

Art. 794.- El usufructuario es obligado a respetar los arriendos de la cosa fructuaria, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos, o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento.

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

Art. 795.- 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 contraviere a esta disposición, perderá el derecho de usufructo.

Art. 796.- 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.

Art. 797.- Corresponden al usufructuario todas las expensas ordinarias de conservación y cultivo.

Art. 798.- 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. No es lícito al nudo propietario imponer nuevas cargas sobre ella en perjuicio del usufructo.



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

Si por no hacer el usufructuario estos pagos los hiciera el propietario, o se enajenare o embargare la cosa fructuaria, deberá el primero indemnizar de todo perjuicio al segundo.

Art. 799.- Las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria, serán de cargo del propietario, pagándole el usufructuario, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas.

El usufructuario hará saber al propietario las obras y refacciones mayores que exija la conservación de la cosa fructuaria. Si el propietario rehusa o retarda el desempeño de estas cargas, podrá el usufructuario para libertar la cosa fructuaria y conservar su usufructo, hacerlas a su costa, y el propietario se las reembolsará sin interés.

Art. 800.- Se entienden por obras o refacciones mayores 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.

Art. 801.- Si un edificio viene todo a tierra por vetustez o por caso fortuito, ni el propietario ni el usufructuario son obligados a reponerlo.

Art. 802.- El usufructuario podrá retener la cosa fructuaria hasta el pago de los reembolsos e indemnizaciones a que, según los artículos precedentes, es obligado el propietario.

Art. 803.- El usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria; pero le será lícito alegarlas en compensación por el valor de los deterioros que se le puedan imputar, o llevarse los materiales, si puede separarlos sin detrimento de la cosa fructuaria, y el propietario no le abona lo que después de separados valdrían.

Lo cual se entiende sin perjuicio de las convenciones que hayan intervenido entre el usufructuario y el propietario relativamente a mejoras o de lo que sobre esta materia se haya previsto en la constitución del usufructo.

Art. 804.- 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 adquirir 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. 805.- El propietario podrá impetrar de la autoridad, las providencias conservatorias que le convengan, si la propiedad pareciere peligrar o deteriorarse en manos del usufructuario.

Art. 806.- Los acreedores del usufructuario pueden pedir que se le embargue el usufructo, y se les pague con él hasta concurrencia de sus créditos, prestando la competente caución de conservación y restitución a quien corresponda.

Podrán, por consiguiente, oponerse a toda cesión o renuncia del usufructo hecha en fraude de sus derechos.

Art. 807.- El usufructo se extingue generalmente por la llegada del día o el evento de la condición prefijados para su terminación.

Si el usufructo se ha constituido hasta que una persona distinta del usufructuario llegue a cierta edad, y esa persona fallece antes, durará sin embargo el usufructo hasta el día en que esa persona hubiera cumplido esa edad, si hubiese vivido.

Art. 808.- En la duración legal del usufructo se cuenta aun el tiempo en que el usufructuario no ha gozado de él, por ignorancia o despojo o cualquiera otra causa.

Art. 809.- El usufructo se extingue también:



Por la muerte del usufructuario, salvo que se haya constituido por tiempo fijo y a título oneroso;

Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una cosa que se ha comprado con pacto de retrovendo, y se verifica la retroventa;

Por consolidación del usufructo con la propiedad;

Por prescripción;

Por la renuncia del usufructuario.

Art. 810.- El usufructo se extingue por la destrucción completa de la cosa fructuaria; si sólo se destruye una parte, subsiste el usufructo en lo restante.

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

Pero si el edificio destruido pertenece a una heredad, el usufructuario de ésta conservará su derecho sobre toda ella.

Art. 811.- Si una heredad fructuaria es inundada, y se retiran después las aguas, revivirá el usufructo por el tiempo que falta para su terminación.

Art. 812.- El usufructo legal del padre o madre de familia sobre ciertos bienes del hijo está sujeto a las reglas especiales del título "De la patria potestad".



Anexo N° 2. Plantilla de contrato de Usufructo

NUMERO-LIBRO-COMPRA VENTA DE USUFRUCTOS.-En la ciudad de.....,a las ocho horas del día dieciocho de de-Ante mí,, Notario, de este domicilio, comparece: don, de ochenta años de edad, Caficultor, del domicilio de en este Departamento, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad, con Número de Identificación Tributaria-Y DICE:I) Que es dueño del derecho de usufructo que recae sobre un inmueble rústico, cultivado de café cosechero en la mitad y el resto inculto, contiene dos casas techo de tejas, tiene como nombre particular y esta situado en el lugar llamado, Cantón la en este Departamento y es de la extensión superficial de, mide y linda: AL SUR.....,-Inscrito a su favor bajo la Matrícula númeroDEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS- III)Que así como lo tiene y por la suma de CINCO MIL DÓLARES de los Estados Unidos de América, que manifiesta tener recibidos con anticipación de doña, le VENDE a ella el derecho de usufructo de dicho inmueble;IV) Que en consecuencia por medio de esta escritura transfiere a la compradora el derecho de usufructo, la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos anexos que le corresponden en el inmueble, y le hace la entrega del mismo y se obliga a la evicción y saneamientos legales;V) Está presente la compradora,deaños de edad, de Oficios del Hogar, del domicilio deDepartamento de, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad, con Número de Identificación Tributaria; enterada de las voces la presente escritura,dice:Que acepta la venta del derecho de usufructo mencionado que recae sobre el predio descrito;acepta la tradición de dicho derecho relacionado, del cual se da por recibida desde este momento con el dominio, posesión, uso, goce y demás derechos inherentes al mismo; agregando el vendedor de que los bienes rústicos de su propiedad y posesión no exceden los límites constitucionales.- VI)Así se expresaron los otorgantes-Yo,el Suscrito Notario,doy fe: de haberles explicado los efectos legales de esta escritura.-Contrato este exento de pago sobre transferencia de bienes raíces.- Advertí a los comparecientes la obligación en que se encuentran de darle cumplimiento a los artículos treinta y nueve de la Ley del Notariado, y doscientos veinte del Código Tributario; VII)Leído que les hube, íntegramente lo escrito en un solo acto sin interrupción, dijeron estar escrito y redactado a sus voluntades, ratificaron el contenido y firmamos-DOY FE DE TODO.-



Anexo N° 3: Cancelación de Usufructo

SEÑOR JEFE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DEL DEPARTAMENTO DE LA PAZ.

SUSAN LEA ORDÓÑEZ MERINO, de treinta y cinco años de edad, Empleada, del domicilio de esta ciudad, con Documento Único de Identidad número cero dos seis siete ocho ocho cero ocho-dos; a Usted con el debido respeto **EXPONGO**:

Que según inscripción número **TREINTA Y TRES**, del Libro **OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE**, soy dueña y actual poseedora únicamente de la nuda propiedad que recae sobre un solar urbano compuesto de **QUINIENTOS VEINTE METROS, DIECINUEVE DECÍMETROS SETENTA CINCO CENTÍMETROS**, todos **CUADRADOS**, según su antecedente situado en el Barrio El Calvario, de esta Ciudad, aproximadamente de una extensión superficial de **SETENTA Y DOS METROS SESENTA Y OCHO DECÍMETROS VEINTITRÉS CENTÍMETROS** todos **Cuadrados**, en el cual se constituyó **DERECHO DE USUFRUCTO** a favor de **CRISTÓBAL MERINO**, pero en virtud de haber fallecido dicho señor, tal como se lo compruebo por medio de la respectiva **CERTIFICACIÓN DE PARTIDA DEFUNCIÓN** Número **ONCE**, asentada a folios **VEINTIUNO**, del Tomo de Defunciones que para tales efectos llevó la Alcaldía Municipal de esta Ciudad durante el año Mil Novecientos Noventa y Cinco y Mil Novecientos Noventa Seis . En virtud de lo anteriormente expuesto, por este medio vengo a **SOLICITARLE SE CANCELE EL DERECHO DE USUFRUCTO** antes relacionado.

En consecuencia, a Usted respetuosamente **PIDO**:

- Admitirme el presente escrito; y,
- Se cancele el gravámen de usufructo que pesa sobre el inmueble que se ha descrito anteriormente.

Zacatecoluca, a los nueve días del mes de noviembre de dos mil seis.

DOY FE: Que la firma que calza el anterior escrito **ES AUTÉNTICA**, por haber sido puesta a mi presencia de su puño y letra por la señora **SUSAN LEA ORDÓÑEZ MERINO**, de treinta y cinco años de edad, Empleada, del domicilio de esta ciudad, a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos seis siete ocho ocho cero ocho- dos. En virtud de lo anterior, extendiendo, firmo y sello la presente legalización, en la ciudad de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, a los nueve días del mes de noviembre de dos mil seis.



Anexo No 4: Donación de inmueble con Usufructo vitalicio con representación

NUMERO TREINTA Y CINCO.- LIBRO OCTAVO. DONACIÓN DE INMUEBLE.- En la ciudad de Santiago Nonualco, Departamento de La Paz, a las once horas del día veinte de Marzo del año dos mil seis.- Ante mí, FLOR DE MARÍA CLÍMACO MENA, Notario, de este domicilio, COMPARECE: La señora ANA RUBENIA MEJÍA DE ALFARO, de setenta y cinco años de edad, de Oficios Domésticos, Casada, del domicilio de San Pedro Masahuat, Departamento de La Paz, a quien hoy conozco é identifico por medio de su Documento Único de Identidad Numero: cero uno nueve cinco cinco cinco ocho cinco - cero, y con Número de Identificación Tributaria: un mil ciento seis – doscientos ochenta mil setecientos treinta – ciento uno - cero; Y ME DICE: Que según Inscripción Número SEIS del Libro NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO, de propiedad, del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, es dueña y actual poseedora de tres lotes que formaron parte de la Hacienda denominada MIRAFLORES, situada en Jurisdicción de San Pedro Masahuat, Departamento de La Paz, descritos como número **SEIS, VEINTITRÉS Y VEINTICUATRO**, del polígono, SESENTA Y NUEVE, y que forman parte de la lotificación MIRAFLORES UNO, primera etapa; cada uno de los lotes que se describen tienen una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS, equivalentes a TRESCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS. El lote número **SEIS**, se localiza de la manera siguiente: Partiendo de la intersección formada por los ejes de la Carretera Antigua San Salvador Zacatecoluca y el eje de la Avenida número seis, se mide sobre este último con rumbo sur cero cero grados treinta punto cero minutos Oeste y una distancia de cincuenta y tres punto cero cero metros, desde este punto con deflexión izquierda de noventa grados y una distancia de tres punto cincuenta metros, se define el esquinero Nor-Poniente del lote que se describe y que a partir de este, mide y linda; AL NORTE: línea recta de veintitrés punto cero cero metros y rumbo sur ochenta y nueve grados treinta punto cero minutos Este, linda con el lote número cinco del polígono sesenta y nueve; AL ORIENTE: Linda recta de once punto cero cero metros y rumbo sur cero cero grados treinta punto cero minutos Oeste, linda con el lote número veintitrés del polígono sesenta y nueve; AL SUR: Línea recta de veintitrés punto cero cero metros y rumbo Norte ochenta y nueve grados treinta punto cero minutos Oeste, linda con el lote número siete del Polígono siete del polígono sesenta y nueve; AL PONIENTE: Línea recta de once punto cero cero metros y rumbo Norte cero cero grados treinta punto cero minutos Este. Linda con el lote numero veintitrés del polígono setenta y dos, Sexta Avenida de por medio. Llegando en esta forma al esquinero Nor-Poniente donde se inició y finaliza la presente descripción. Lote numero **VEINTITRÉS**, se coloca liza de la manera siguiente: Partiendo de la intersección formada por los ejes de la carretera Antigua San Salvador Zacatecoluca, y el eje de la Avenida número siete, se mide sobre este último con rumbo sur cero cero grados treinta punto cero minutos Oeste y una distancia de cincuenta y tres punto cero cero metros, desde este punto con deflexión derecha de noventa grados y una distancia de tres punto cincuentas metros, se define el esquinero Nor-Oriente del lote que se describe y que a partir de este, mide y linda: AL ORIENTE: Línea recta de once punto cero cero metros, y rumbo sur cero cero grados treinta punto cero minutos Oeste, linda con lote numero seis del polígono sesenta y seis, Séptima Avenida de por medio; AL SUR: Línea recta de veintitrés punto cero cero metros y rumbo Norte ochenta y nueve grados treinta punto cero minutos Oeste, linda con el lote numero veintidós del polígono sesenta y nueve; AL PONIENTE: Línea recta de once punto cero cero metros y rumbo Norte cero cero grados treinta punto cero minutos Este, linda con el lote número seis del polígono sesenta y nueve; AL NORTE: Línea recta de veintitrés punto cero cero metros y rumbo sur ochenta y nueve grados treinta punto cero minutos Este, linda con el lote numero veinticuatro del polígono sesenta y nueve. Llegando en esta forma esquinero Nor- Oriente donde se inicio y finaliza la presente descripción. Lote



numero **VEINTICUATRO**, se localiza de la manera siguiente: Partiendo de la intersección formada por los ejes de la Carretera Antigua San Salvador Zacatecoluca y el eje de la Avenida número siete, se mide sobre este último con rumbo sur cero cero grados treinta punto cero minutos Oeste, y una distancia de cuarenta y dos punto cero cero metros, desde este punto con deflexión derecha de noventa grados y una distancia de tres punto cincuenta metros, se define el esquinero Nor- Oriente del lote que se describe y que a partir de este, mide y linda; AL ORIENTE: Línea recta de once punto cero cero metros, y rumbo sur cero cero grados treinta punto cero minutos Oeste, linda con el lote número cinco del polígono sesenta y seis, Séptima Avenida de por medio; AL SUR: Línea recta de veintitrés punto cero cero metros y rumbo Norte ochenta y nueve grados treinta punto cero minutos Oeste, linda con el lote numero veintitrés del polígono sesenta y nueve; AL PONIENTE: Línea recta de once punto cero cero metros y rumbo Norte cero cero grados treinta punto cero minutos Este, linda con el lote número cinco del polígono sesenta u nueve; AL NORTE: Línea recta de veintitrés punto cero cero metros y rumbo sur ochenta y nueve grados treinta punto cero minutos Este, linda con los lotes números uno dos del polígono sesenta y nueve. Llegando en esta forma al esquinero Nor-Oriente donde se inició y finaliza la presente descripción. Los lotes antes descritos son o han sido parte de la lotificación en referencia.- Que libre de gravamen y por este medio viene a DONAR LA NUDA PROPIEDAD, de forma PURA, SIMPLE E IRREVOCABLE, los lotes anteriormente descritos él y por partes iguales, que equivale a un treinta y tres punto treinta y tres por ciento, a favor de los señores SAUL ANTONIO MEJÍA ALFARO, quien es de treinta y nueve años de edad, nacido el día veinte de Junio de mil novecientos sesenta y seis, en el Cantón Analco, Jurisdicción de Ereguayquin, Departamento de Usulután, con domicilio temporal en las Vegas, Estados Unidos de Norteamérica, y a FRANCISCO ISAÍAS MEJÍA, de cuarenta y ocho años de edad, Empleado, del domicilio de Ereguayquin, Departamento de Usulután, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Numero: cero dos tres ocho dos dos uno cero – cuatro, y con Número de Identificación Tributaria: un mil ciento seis – ciento treinta y un mil cincuenta y siete – cero cero uno – siete; el descrito como VEINTITRÉS, y a MIGUEL ANTONIO MEJÍA, de treinta y un años de edad, Empleado, nacido en el Cantón Analco, Jurisdicción de Ereguayquin, Departamento de Usulután, y con domicilio temporal en las Vegas, Estados Unidos de Norteamérica, el descrito como VEINTICUATRO, Reservándose el DERECHO DE USUFRUCTO, de forma vitalicia, en consecuencia por medio de esta escritura les hace la tradición, del dominio, posesión, y demás derechos anexos que sobre el mismo le corresponden, entregándoselos materialmente a partir de este momento, obligándose al saneamiento de Ley en caso de ser necesario. Sigue manifestando la compareciente que en nombre y representación de sus descendientes, SAUL ANTONIO MEJÍA ALFARO, FRANCISCO ISAÍAS MEJÍA; MIGUEL ANTONIO MEJÍA, Personería que más adelante relacionaré, Y ME DICEN: Que aceptan agradecidos la DONACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD, que de forma pura, simple, irrevocable se les hace a sus descendiente de los lotes anteriormente descritos, así como también acepta la tradición del dominio, posesión, y demás derechos anexos que sobre el mismo se le transfieren por medio del presente instrumento, lote que recibe materialmente en nombre de su descendiente a partir de este momento, obligándose a respetar el DERECHO DE USUFRUCTO, que de forma vitalicia se ha reservado en su calidad de Donante.- Aceptación de la donación que hace de su descendiente, con base al artículo mil doscientos ochenta y seis, inciso segundo del Código Civil.- Manifiesta la compareciente en su carácter personal como Donante que se da por notificado de la aceptación de la presente donación del Donatario. La compareciente en su carácter personal y como representante del donatario me manifiesta que el inmueble objeto de este contrato para efectos legales lo valúa en UN MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DÓLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA, YO, la Notario, DOY FE: I) De haber estado presente desde el inicio de este instrumento los testigos señores: JOSÉ VITELIO POLANCO RODRÍGUEZ, de sesenta y un años de edad, Motorista, Soltero, del domicilio de San Pedro Masahuat, Departamento de La Paz,



persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número: cero cero nueve siete cinco uno seis uno – seis; y JUAN FRANCISCO SÁNCHEZ JUÁREZ, de treinta y seis años de edad, Jornalero, Casado, del domicilio de Santiago Nonualco, Departamento de La Paz, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número: cero uno tres cuatro uno cuatro cinco tres - cinco; MARTA HILDA AGUILAR, mayor de edad, Soltera, Secretarí, del domicilio de Santiago Nonualco, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número: cero cero ocho siete siete cero tres uno - seis; II) De ser legítima y suficiente la personería con que actúa la compareciente en su carácter de representante de sus descendientes, por haber tenido a la vista, las Certificaciones de las Partidas de Nacimiento de SAÚL ANTONIO MEJÍA ALFARO, extendida el día uno de Septiembre de mil novecientos ochenta y seis, firmada y sellada por la señora Flor de María Centeno de Mejía, Jefe del Registro del Estado Familiar de la Alcaldía Municipal Ereaguayquín, Departamento de Usulután, Certificación en la cual hace constar que la señora Ana Rubenia Mejía, es la madre del donatario; FRANCISCO ISAÍAS MEJÍA, extendida el día veintiséis de Febrero del año dos mil uno, firmada y sellada por la señora Flor de María Centeno de Mejía, Jefe del Registro del Estado Familiar de la Alcaldía Municipal de Ereaguayquín, Departamento de Usulután, Certificación en la cual hace constar que la señora Ana Rubenia Mejía, es la madre del donatario; MIGUEL ANTONIO MEJÍA, extendida el día diecisiete de Marzo del año dos mil seis, firmada y sellada por la señora Silvia Carolina López de Vásquez, Jefe del Registro del Estado Familiar Interina de la Alcaldía Municipal de Ereaguayquín, Departamento de Usulután, Certificación en la cual hace constar que la señora Ana Rubenia Mejía, es la madre del donatario; Certificaciones que agregaré en Original al legajo de anexos del presente libro de Protocolo. Así se expresó el compareciente en su carácter personal como donante y como representante de los Donatarios. A quien explique los efectos legales de anexos del presente instrumento y leído que le hube íntegramente todo lo escrito, en un solo acto sin interrupción, ratifica en una sola firma su contenido por estar redactado conforme a su voluntad y por ello firmamos.- DOY FE.-

"""""""""" J. A. Rodríguez """""""""" J. C. G. V. """"""""""

"""""""""" J. F. R. """""""""" F. Clímaco M. """"""""""

Paso ante mi del folio cuarenta vuelto al folio cuarenta y tres frente del LIBRO SÉPTIMO DE MI PROTOCOLO, que vence el día tres de Noviembre del año dos mil cinco, de donde extendiendo firma y sello el presente testimonio. En la ciudad de Santiago Nonualco, a los diecinueve días del mes de Julio del año dos mil cinco.-



Anexo N° 5: Ejemplo real de escritura de Derecho de Usufructo y Nuda Propiedad.

Boleta de Presentación
 Centro Nacional de Registros, Cuarta Sección del Centro, La Libertad

255871

No. Presentación : 200705005275
 Fecha/Hora de Presentación : 06/02/2007 10:49:44
 Presentante : NORA ELIZABETH HERRERA C. A/F SALVADOR VLADIMIR MARTINEZ CHICAS Y OTRA
 Contacto para Notificación : 1004 - CARLOS WILFREDO MEJIA AGUILAR / FAX : 281-1082
 Acto/Contrato : 1303 - DONACION
 Recepción : ANA CECILIA JAIMES DE ALVARADO
 Notario o Funcionario : 13668 - HERRERA CARPIO, NORA ELIZABETH
 Matrícula : ---
 Dirección del inmueble : ---



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

2253 23

13 111 Colector: [Redacted]

No. Recibo: 8732939
 Sub Total Colector: 8.86
 Comisión: 0.00
 Total Pago: 8.86

COMPROBANTE DE PAGO No. 8732939

BANCO CUSCATELAN CUENTA No. 0320

OTORGANTE: SALVADOR MARTINEZ NAJARO

ACTO O CONTRATO		DERECHOS
DONACION		\$ 8.86
TOTAL		\$ 8.86

TOTAL A PAGAR EN LETRAS: Ocho 86/100 con 00/100

MORAZAN
 San Salvador

2007

ORIGINAL-CUENTE

7



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
 de la 4^a sección de L CENTRO

FORMULARIO PARA LA SUSTITUCIÓN DE FOLIOS

AUTORIZO LA SUSTITUCIÓN DE 2 FOLIOS AL DOCUMENTO
 PRESENTADO BAJO EL ASIENTO NÚMERO (07) 5 275
 DERECHOS DE REGISTRO (\$) 4.60
 RECIBO DE PAGO NÚMERO 6609884

REGISTRADOR AUTORIZANTE: Lic. Paredes

FIRMA Y SELLO [Firma] [Sello]

NOMBRE Y FIRMA de quien realiza la sustitución: LIC. MARIO FRANCISCO ESCOBAR. [Firma] [Sello]

Fecha de sustitución: 27/02/07

Edición: 12/10/2006

FO086-1

* Conoce los datos del Notario
 * Es Domiciliado
 * Presente 00100 el inicio del instrumento

COMPROBANTE DE PAGO No.6609884

DIA: 23 MES: 02 AÑO: 07

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

BANCO AGRICOLA, S.A.
AGENCIA CENTRO FINANCIERO
RECIBIDO
23 FEB. 2007
RECIBO No. 42-01

OTORGANTE		NOTARIO AUTORIZADO		BANCO		AGRICOLA	
<u>[Firma]</u>		<u>[Firma]</u>		CUENTA		<u>510-07327-2</u>	
ACTO O CONTRATO		DERECHOS		EFECTIVO		\$ <u>4.60</u>	
<u>Cambio de folio</u>		<u>4.60</u>		CHEQUE		\$	
TOTAL		\$ <u>4.60</u>		TOTAL		\$ <u>4.60</u>	
TOTAL A PAGAR EN LETRAS		<u>Cuatro 60/100 dólares</u>		TOTAL		\$ <u>4.60</u>	

[Firma]
 FIRMA DEL DEPOSITANTE

FIRMA COLECTOR ORIGINAL-CLIENTE

n: de presentación
200705005275

B. A. 0042-04201124731 23/02/2007 12:47:31
 5718 Coliactores Varicos
 FOLIO: 42012472
 CUENTA: 00000510-007327-2
 TESORERIA DE CENTRO NACIO

2





18 **NUMERO NUEVE . LIBRO NOVENO.** En la Ciudad de San Salvador, a las ocho horas y treinta
19 minutos del día nueve de Abril del año dos mil seis. Ante mi, **NORA ELIZABETH HERRERA**
20 **CARPIO**, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN:** El señor **SALVADOR MARTINEZ NAJARRO**
21 **conocido por SALVADOR NAJARRO MARTINEZ** , quien es de treinta y nueve años de edad, Obrero
22 del domicilio de Quezaltepeque, Departamento de la Libertad, persona a quien no conozco pero identifico
23 por medio de su Documento Único de Identidad Número cero un millón seiscientos diez mil novecientos
24 ochenta y cuatro- seis; y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce- cero veintiún mi

Impreso en: ASA Printing / Tel: 2252-7272



PAPEL PARA PROTOGOLO



M. DE H.

NUEVE

Nº 8049876





PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DIEZ

Nº 8049877

DOS COLONES

1 sesenta y seis- cero cero uno- seis. Y ME DICE: D) Que según inscripción Número CUARENTA del Libro
2 MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO de Propiedad, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de
3 la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, es dueño y actual poseedor de un terreno
4 urbano situado en los Suburbios del Barrio Nuevo de la ciudad de Quezaltepeque, Departamento de La
5 Libertad, donde se ha desarrollado la Urbanización "LAS PALMAS" y del cual se desmembra el lote de
6 terreno urbano y construcciones que contiene marcado con el número DIECISIETE del Pasaje EL
7 PALMERAL. El lote es de naturaleza urbana y en él hay construida por COINDI, S.A. DE C.V., una casa
8 de sistema mixto, completamente nueva y con todos sus servicios y tiene la localización, medidas y
9 linderos siguientes: LOTE NUMERO DIECISIETE, PASAJE EL PALMERAL, "URBANIZACION LAS
10 PALMAS", situado al final de la Primera Avenida Norte, ciudad de Quezaltepeque, Departamento de La
11 Libertad, partiendo del punto de intersección formado por los ejes de la Zona Verde y el Pasaje El
12 Palmeral, ambos abiertos en la Urbanización, con rumbo Sur ochenta y ocho grados, treinta y dos punto
13 cuatro minutos Oeste, se mide sobre éste último eje una distancia de veintiséis punto cuarenta y siete
14 metros y se llega al punto de referencia donde haciendo una deflexión izquierda de noventa grados con
15 rumbo Sur cero un grados veintisiete punto seis minutos Este y distancia de dos punto cincuenta metros, se
16 localiza el mojón número uno vértice Nor- Este del lote que mide y linda así: AL ESTE, del mojón
17 número uno con rumbo sur cero un grados veintisiete punto seis minutos Este y distancia de doce punto
18 ochenta metros, se llega al mojón número dos, lindando con lote número dieciocho de la misma
19 Urbanización. AL SUR, del mojón número dos con rumbo sur ochenta y ocho grados treinta y dos punto
20 cuatro minutos Oeste y distancia de cinco punto cincuenta metros se llega al mojón número tres, lindando
21 con terreno propiedad de Amanda Castillo de Alvarenga. AL OESTE, del mojón número tres con rumbo
22 Norte cero un grado veintisiete punto seis minutos Oeste y distancia de doce punto ochenta metros se llega
23 al mojón número cuatro, lindando con lote número dieciséis de la misma Urbanización. AL NORTE, del
24 mojón número cuatro con rumbo Norte ochenta y ocho grados treinta y dos punto cuatro minutos Este y





1 distancia de cinco punto cincuenta metros, se llega al mojón número uno, donde se inició la presente
 2 descripción, lindando con lotes números cincuenta y dos y cincuenta y cincuenta y uno de la misma
 3 Urbanización, Pasaje El Palmeral de cinco metros de ancho de por medio. El lote así descrito tiene un área
 4 de SETENTA PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS, equivalentes a CIENTO SETENTA
 5 Y TRES VARAS CUADRADAS. II) Que por medio de este instrumento ~~DONA GRATUITA E~~
 6 ~~IRREVOCABLEMENTE~~ a sus hijos ~~SALVADOR VLADIMIR MARTINEZ CHICAS~~ y
 7 ~~GUADALUPE DEL CARMEN MARTINEZ CHICAS~~, la nuda propiedad del inmueble antes
 8 relacionado y se reserva el DERECHO DE USUFRUCTO de forma VITALICIA, cuyo valor lo estimo
 9 en MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. En consecuencia le hace la tradición
 10 de la nuda propiedad, posesión y demás derechos que sobre el mismo le corresponden y se los entrega
 11 materialmente y se obliga al saneamiento de ley. III) Presente desde el inicio de esta Escritura la señora
 12 ARELY DEL CARMEN CHICAS FIGUEROA, quien es de cuarenta y un años de edad, Empleada, del
 13 domicilio de Quezaltepeque, Departamento de la Libertad, persona a quien no conozco pero identifiqué por
 14 medio de su Documento Único de Identidad Número cero un millón quinientos ocho mil ciento uno- uno; y
 15 Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce- cien mil setecientos sesenta y cuatro- ciento
 16 uno- cero en su carácter de representante legal de los menores los menores SALVADOR VLADIMIR
 17 MARTINEZ CHICAS de catorce años de edad, Estudiante, del domicilio de Quezaltepeque,
 18 Departamento de La Libertad; y de GUADALUPE DEL CARMEN MARTINEZ CHICAS, de nueve
 19 años de edad, Estudiante, del domicilio de Quezaltepeque, Departamento de La Libertad; y DICE : Que en
 20 el carácter en el que actúa agradecida acepta la donación gratuita e irrevocable de la nuda propiedad que
 21 se le hace a sus menores hijos, así como la tradición de la nuda propiedad, posesión y demás derechos que
 22 se le transfieren y se dá por recibido del inmueble que se le dona a sus menores hijos. Así se expresaron los
 23 comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente escritura, y yo la Suscrita Notario
 24 HAGO CONSTAR: a) Que la presente donación--- está exenta del pago de Impuesto sobre transferencia

Impresión: ASA Printing / Tel: 2251-7272





PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



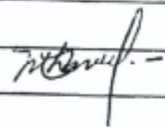

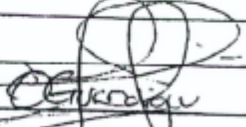
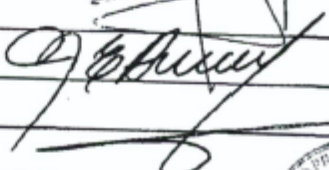


M. DE H.

ONCE

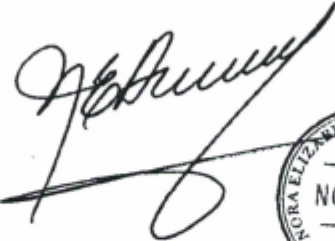

Nº 8049878

1 de bienes raíces; b) Que con las formalidades legales oportunamente se presentara a la delegación fiscal
2 correspondiente una copia del testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refiere los
3 artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les
4 hace saber a las partes contratantes, quienes quedaron obligados y entendidos a cumplir con tal requisito; y
5 c) Que les advertí de la obligación del artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Y leído que se los
6 quienes se encuentran presentes desde el inicio de la Escritura, siendo hábiles y de mi conocimiento
7 hubo en un solo acto, en presencia de los testigos, señores MARTA LIDIA MENJIVAR HERNANDEZ,
8 de cuarenta y cinco años de edad, Secretaria del domicilio de Ciudad Delgado, Departamento de San
9 Salvador, portadora de su Documento Unico de Identidad Número cero un millón quinientos setenta y seis
10 mil trescientos cincuenta y ocho - dos; CARLOS WILFREDO MEJIA de cuarenta y cuatro años de edad,
11 Abogado, de este domicilio, portador de su Documento Unico de Identidad Número cero dos millones
12 trescientos sesenta y tres mil quinientos veintisiete- dos; y OSCAR ANTONIO GUANDIQUE RIVERA,
13 de treinta y siete años de edad, Abogado, de este domicilio, portador de su Documento Unico de Identidad
14 Número cero un millón cuatrocientos ochenta y cinco mil ciento cinco- siete, en solo cato lo ratifican y
15 firmamos.- DOY FE.- Enmendado- la- duración-venta- valen. En todo lo que se encuentran presentes
16 desde el inicio de la Escritura, siendo hábiles y de mi conocimiento- valen.-
17
18
19
20
21
22
23
24

x  y 
  




SO ANTE MI: del FOLIO NUEVE VUELTO A FOLIO ONCE FRENTE del Libro NOVENO de mi Protocolo que vence el día trece de Febrero del año dos mil siete; y para ser entregado a SALVADOR VLADIMIR MARTINEZ CHICAS Y GUADALUPE DEL CARMEN MARTINEZ CHICAS, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la Ciudad de San Salvador, a los nueve días del mes de Abril del año dos mil seis.-



RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES DONACION

No. 2298570

Centro Nacional de Registros, Cuarta Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 08:55:45 horas, del día Seis de Marzo del año Dos Mil Siete, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- Matricula 30122540-00000, con un área de 70.4000 metros cuadrados, ubicada en LOTE #17, PASAJE EL PALMERAL, URBANIZACION LAS PALMAS, -, correspondiente a la ubicación geográfica de QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD, en el asiento 4.

, del documento de DONACION.

A Favor de :

- 1.- MARTINEZ NAJARRO, SALVADOR Conocido(a) por : SALVADOR NAJARRO MARTINEZ -, con un porcentaje de 100% de derecho de Usufructo.
- 2.- MARTINEZ CHICAS, SALVADOR VLADIMIR con un porcentaje de 50% de derecho de Nuda Propiedad.
- 3.- MARTINEZ CHICAS, GUADALUPE DEL CARMEN con un porcentaje de 50% de derecho de Nuda Propiedad.

Resolución:

POR LA PRESENTE SE DONA LA NUDA PROPIEDAD A FAVOR DE: SALVADOR VLADIMIR MARTINEZ CHICAS Y GUADALUPE DEL CARMEN MARTINEZ CHICAS. -

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación Nº 200705005275 a las 10:49:44 horas del día Seis de Febrero del año Dos Mil Siete . La Libertad, Seis de Marzo del año Dos Mil Siete .-

Lidia Mariela Hernández Rodríguez de Ramírez
Registrador



El infrascrito Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Santa Tecla, hace saber: a CARLOS WILFREDO MEJIA AGUILAR que en relación con el documento presentado para inscripción en esta Oficina Registral, bajo el asiento número, 200705005275 se encuentra la resolución que literalmente dice

Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro. La Libertad, a las 10 horas y 03 minutos del día catorce de febrero de dos mil siete.

De la calificación realizada al instrumento de DONACION presentado para inscripción bajo el asiento número 200705005275, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, NO SE HA DADO CUMPLIMIENTO A LO QUE DISPONE EL AR. 34 LEY DE NOTARIADO. NO SE RELACIONA QUE SON CONOCIDOS DEL NOTARIO NI QUE HAN ESTADO PRESENTEN DESDE EL INICIO DEL INSTRUMENTO. ADEMAS EN ALGUNA DE LAS PARTES DEL DOCUMENTO SE RELACIONA QUE SE TRATA DE UNA COMPRAVENTA. ART. 42 REGLAMENTO LEY DE REESTRUCTURACION

Notifíquese
MARIBEL HORTENSIA RODRIGUEZ

En la ciudad de Santa Tecla a las nueve horas y ocho minutos del día quince de Febrero de dos mil siete.

Maribel Hortensia Rodríguez de Romero
Registadora

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, La Libertad, a las catorce horas y treinta y siete minutos del día quince del mes de febrero del año dos mil siete; notifiqué la presente resolución; la cual realicé vía fax al número 2261-1092 a CARLOS WILFREDO MEJIA AGUILAR quien tiene la calidad de Notificado(a) en el número de presentación 200705005275 de conformidad con el Artículo 2 de la LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO Ó DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y LA LEY DE LA DIRECCIÓN DE REGISTROS y para constancia firmo la presente acta.

7
NOTIFICADOR I



No. 4253244

Centro Nacional de
Registros (CNR)



INFRASCRITO (A) REGISTRADOR (A)

CERTIFICA QUE LA ANTERIOR FOTOCOPIA DE LA PRESENTACION 200705005275 DE LA MATRICULA 30122540 INSCRITA AL ASIENTO 4 DE PROPIEDAD LA LIBERTAD A FAVOR DE SALVADOR MARTINEZ NAJARRO CONOCIDO POR SALVADOR NAJARRO MARTINEZ, SALVADOR VLADIMIR MARTINEZ CHICAS USUFRUCTUARIOS AMBOS Y GUADALUPE DEL CARMEN MARTINEZ CHCAS NUDA PROPIETARIA ES FIEL CON SU ORIGINAL Y A SOLICITUD DE JOEL ALEXANDER MOLINA OSORIO NIT 0522-171080-101-5 SE EXTIENDE LA PRESENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO SANTA TECLA 01 DE MARZO DEL 2012

DERECHOS 11.31

Número de solicitud: 05201200003509-1
Número del comprobante: 00
Recibo de pago: 31430143
Elaborado por: Helmer de Jesús Escalante Saravia

f. 

Lic. Carlos Alberto Amaya V.
Registrador



Anexo No 6: Ejemplo real de escritura de donación de Derecho de Usufructo.

No. 274625

RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION DE
ESCRITURA PUBLICA DE DONACION

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS el registrador que suscribe deja constancia que se ha inscrito a las 18:20 horas, del día 30 de Agosto de .Dos Mil Dos, la Escritura Pública de DONACION a favor de:

1) ELIAS , LEONOR (50.00 Tot.)
(C/P) LEMUS ELIAS, LEONOR
(C/P) ELIAS DE FLORES, LEONOR

(2) MELARA LEMUS, OSWALDO (50.00 Tot.)

En el asiento No. 0002 de la Matrícula No. M05168311 con código catastral No. 37220146-202/2 *nueva matrícula: 6005414800000*

Dirección : ALREDEDORES DEL BARRIO LA VEGA No.S/N

Area M² : 1017.90

Medidas Perimétricas

NORTE	SUR	ORIENTE	PONIENTE
0.00	0.00	0.00	0.00

Proyecto : ALREDEDORES DEL BARRIO LA VEGA

Departamento : SAN SALVADOR
Municipio : SAN SALVADOR

La Escritura Pública que dió mérito a esta inscripción fue presentada bajo el asiento No. 052001056066.




San Salvador 10 Septiembre de 2002.

[Firma]

Lr. JOSE MAURICIO COLINDRES ESPARZ
REGISTRADOR AUXILIAR

Pag. 1

ESCANEADO



para traer a
18/03/2004
Ducos enisat
Ouedo.



DOS COLONES



A. DE H.
3815265

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20



21
22 *NUMERO VEINTICUATRO.- En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día*
23 *dieciocho de agosto de dos mil uno.- Ante mi, Maria Leticia Rivas Aguilar,*
24 *Notaria, de este domicilio, y ante los testigos hábiles y de mi conocimiento,*



señores JOSE ROBERTO PEREZ GALAN, de veintitres años de edad, Estudiante,
este domicilio, con Cédula de identidad Personal número cero uno- cero tres-
cero ciento ocho mil seis; DAVID ERNESTO ZELEDON CRUZ, de treinta y nueve
años de edad, Estudiante, de este domicilio, portador de su Cédula de Identidad
Personal número uno-uno-doscientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro;
y LUIS ANDRES GAMEZ, de veintidos años de edad, Estudiante, de este domicilio,
portador de su Cédula de Identidad Personal número cero uno- catorce- cero
cero dieciseis mil quinientos veintiseis; quienes reunen las condiciones
legales, generales y especiales, para testificar en esta clase de actos,
conocidos y conocedores del otorgante, comparece el señor JORGE ALBERTO FLORES,
de sesenta y siete años de edad, Albañil, y de este domicilio, persona de mi
conocimiento, portador de su Cédula de Identidad personal número cero uno-
cero uno- doscientos dieciocho mil seiscientos seis, reposición, de Nacionalidad
Salvadoreño por nacimiento; nació en esta ciudad, el día cuatro de septiembre
de mil novecientos treinta y cuatro, siendo hijo de los señores Silvestre Melara
y Angela Delgado, ambos padres ya fallecidos, ahora casado en unicas nupcias
con la señora Leonor Elías, conocida por Leonor Lemus Elías, ahora Leonor Elías
de Flores, con quien ha procreado seis hijos de nombres OSWALDO, ANA LEONOR,
SANDRA, JORGE ALBERTO, MARCO ANTONIO Y JOSE MARIA, todos de apellidos MELARA
LEMUS, todos mayores de edad, y sobrevivientes; y ME DICE: I) Que según
Inscripción número CIENTO SESENTA Y DOS, del Libro MIL DOSCIENTOS CINCUENTA
Y SIETE, del Registro de la Propiedad de este Departamento, es dueño y actual
poseedor de un inmueble de naturaleza rústica, situado en los alrededores del
Barrio la Vega de esta ciudad, que formó parte de otro de mayor extensión,

01 A Dirección de Servicios Jurídicos





M. DE H.

Nº 3815266

DOS COLONES

3-

1 de un mil novecientos treinta y tres metros cuadrados de extensión que mide
2 y linda: al NORTE: cincuenta metros con predio de Felix Blanco que fué de
3 unos señores Garcia, calle de por medio; AL SUR: cuarenta y ocho metros
4 cincuenta centímetros, con inmueble de Pedro Amaya, que fué del Doctor Joaquín
5 Hernández; AL ORIENTE: veinticinco metros con inmueble de Felix Blanco que
6 fué de unos señores Garcia, y al Poniente, cincuenta y tres metros cincuenta
7 centímetros, con inmueble de Rosendo Cisneros, que fué de don Rodrigo Menjivar
8 y de los señores José Isaias Menjivar y José Antonio Menjivar, y formó parte
9 de todo el inmueble de donde se segrega el que se describe.- II) Que por medio
10 de este instrumento DONA DE MANERA REVOCABLE, el inmueble descrito anteriormente
11 a su esposa LEONOR ELIAS, conocida por LEONOR LEMUS ELIAS, ahora LEONOR ELIAS
12 DE FLORES, de sesenta y nueve años de edad, de Oficios del Hogar, y de este
13 domicilio; y a su hijo OSWALDO MELARA LEMUS, de cuarenta y tres años de edad,
14 Empleado, y de este domicilio, en proindivisión y por iguales partes, o sea
15 el cincuenta por ciento a cada uno de ellos; Me sigue manifestando el
16 compareciente que cuando uno de los donatarios falleciere, se acrecentará el
17 derecho al otro, o sea que tome posesión del otro cincuenta por ciento que
18 le correspondía al que fallezca. III) Que el inmueble donado lo valúa en la
19 suma de CINCUENTA MIL COLONES.- La suscrita Notaria Da fe que el donante está
20 en su sano juicio y que le expliqué los efectos legales de este instrumento.-
21 Y leído que le hube en alta voz el mismo, en un solo acto íntegramente, a
22 presencia de los testigos mencionados quienes han oído todo el tenor de sus
23 disposiciones y tenido a la vista al donante durante el otorgamiento y lectura
24 de este instrumento, manifestó éste con absoluta claridad que ratifica todo



1 lo escrito, por estar conforme con su voluntad y firmamos juntamente con los

2 testigos instrumentales.- DOY FE.- Entrelneas-conocido por JORGE ALBERTO MELARA-

3 Valen.-

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

Handwritten signatures of the parties and witnesses, including a large signature on the right side of the page.

Handwritten signature of the notary and a circular notary seal.



SO ANTE MI, del folio veintinueve frente al treinta vuelto, del Libro DOCE de mi protocolo que vencerá el dieciseis de julio de dos mil dos.- Y para ser entregado a los señores LEONOR ELIAS, conocida por LEONOR LEMUS ELIAS, ahora LEONOR ELIAS DE FLORES, en la ciudad de San Salvador, a los dieciocho días del mes de agosto de dos mil uno.-

