

167-CAC-2008

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las doce horas y quince minutos del diecisiete de noviembre de dos mil nueve.

Vistos en casación la sentencia definitiva pronunciada a las trece horas del treinta de mayo de dos mil ocho, por la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, que resuelve en apelación la sentencia definitiva pronunciada por el Juez Cuarto de lo Civil, a las once horas del trece de febrero de dos mil ocho, en el Juicio Civil Ordinario Declarativo de Resolución de Contrato de Compraventa, de Derecho de Usufructo y Cancelación de Inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, promovido por el doctor Luis Alfonso Méndez Rodríguez, en su carácter de apoderado general judicial de los señores Mario Salvador Rivas Castaneda conocido por Mario Rivas Castaneda, Salvador Sigfrido Rivas conocido por Salvador Sigfrido Rivas Castaneda, y María Norma Rivas Castaneda hoy de Canales.

Han intervenido en Primera y Segunda Instancia y en Casación, el doctor Luis Alfonso Méndez Rodríguez en representación de la parte actora, apelada y recurrente, respectivamente; y el licenciado William Mauricio Comandad Henríquez, en representación de la parte demandada y apelante, y apersonado en casación en la misma calidad indicada.

VISTOS LOS AUTOS; Y,

CONSIDERANDO:

I) La sentencia definitiva pronunciada en Primera Instancia dice: « POR TANTO: Con base a los considerandos precedentes y a los arts.769, 776, 795, 796 C.C. 417, 421, 422, 427, 439, 521, 795 Pr.C., a nombre de la República de El Salvador FALLO: a) Declárase resuelta la Escritura Pública del Derecho de Usufructo, celebrado en esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día siete de octubre del año dos mil cuatro, ante los oficios del Notario FRANCISCO ANTONIO CASTRO VALLE, entre la señora MARTA LUISA CASTANEDA CASTRO DE RIVAS ARAUJO y la señora MARTA BERNARDETTE RIVAS DE MORALES: b) Ordénase la cancelación de la Escritura Pública inscrita bajo el Sistema de Folio Real Computarizado en la Matricula número SEIS CERO CERO CINCO TRES OCHO CINCO UNO-CERO CERO CERO CERO CERO, en el Asiento CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro; c) Condénase a la parte demandada a las costas procesales de esta instancia. HÁGASE SABER. »

II) El fallo de Segunda Instancia expresa: « POR TANTO: Con base a lo expuesto y a los Arts. 1089 y 1090 Pr. C., esta Cámara, a nombre de la República, **FALLA: A) REFORMASE** el literal a) de la sentencia definitiva venida en apelación de la siguiente manera: **DECLÁRASE EXINGUIDO** (sic) el contrato de compraventa de derecho de usufructo, celebrado en esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día siete de octubre del año dos mil cuatro, ante los oficios del notario FRANCISCO ANTONIO CASTRO VALLE, entre la señora MARTA LUISA CASTANEDA CASTRO DE RIVAS ARAUJO y la señora MARTA BERNARDETTE RIVAS DE MORALES, por haberse

extinguido el derecho de usufructo por el fallecimiento de la usufructuaria original, señora MARTA LUISA CASTANEDA CASTRO DE RIVAS ARAUJO; **B) CONFIRMASE** los literales b) y c) del fallo de la sentencia impugnada por estar arreglados a derecho; y **C) CONDÉNASE** a la parte apelante al pago de las costas procesales de esta instancia. Notifíquese y en su oportunidad vuelva el proceso al Juzgado de origen con la respectiva certificación de ley.»

III) No conforme con dicha resolución el doctor Carlos Rodolfo Meyer García, apoderado del demandado, interpuso recurso de casación en los siguientes términos: «A) MOTIVO GENÉRICO: INFRACCIÓN DE LEY, contemplado en el ART 2. Literal B de la Ley de Casación. Sub-motivos: A) INTERPRETACION ERRONEA DE LA LEY, comprendida en el Art 3 numeral 2 de la Ley de Casación, siendo los artículos interpretados erróneamente los Art 774, 795 Y 796 C.0 en relación con lo señalado en el Artículo 809 C.C, B) VIOLACION DE LEY, contemplada en el Art 3 numeral 1 de la Ley de Casación, siendo el precepto violado el Artículo 809 C.C. a) Decimos que se han interpretado erróneamente los preceptos citados por las razones que expresamos a continuación: La Honorable Cámara ha interpretado erróneamente los Arts. 774, 795 y 796 del Código Civil, desde luego que aun cuando los pretende aplicar a los hechos controvertidos en este proceso, lo hace sin tomar en cuenta lo que estatuye el Art. 809 del Código Civil, y considero que los interpreta erróneamente porque en el primero de ellos el Art. 774 C., se expresa que el usufructo puede constituirse por tiempo determinado; en el Art. 795 C. cuando dice que puede el usufructo darse en arriendo, y cederlo a quien quiera a título oneroso; finalmente en lo que toca al Art. 796 C. en lo que dispone en cuanto a que el usufructuario tenga 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 aún cuando tomó en cuenta esas disposiciones, las entendió en forma errada y con el alcance que no tienen, puesto que todas ellas aplicadas al caso que nos ocupa, deben armonizarse con el Art. 809 C. que es el que regula la materia, específicamente aplicable a los hechos discutidos: un contrato oneroso de constitución de usufructo, puesto que se ha ignorado el método interpretativo correcto, entre el que puede mencionarse el gramatical, de conocimiento de los juzgadores y en esa dirección debe atenderse a lo dispuesto en el Art 20. del Código Civil, en cuanto a la palabra constituyente, aplicada al propietario del bien sobre el cual recaerá el susodicho derecho de usufructo, según el diccionario de la lengua española es quien constituye o establece el derecho, puesto que el ya lo tiene en su patrimonio, lo constituirá a favor de otra persona que es lo que no se ha entendido en el presente caso, puesto que insistimos, constituir es establecer, fundar algo, asignar, otorgar, dotar a alguien o algo de una nueva posición o condición, es decir aplicando lo dispuesto en el Art. 809 C. en forma armoniosa con lo dispuesto en los citados Arts. 774, 795 y 796 todos del Código Civil, establecer un derecho de usufructo, tal como lo hizo la señora de MARTHA LUISA CASTANEDA CASTRO DE RIVAS ARAUJO a favor de su hija señora MARTA BERNARDETTE RIVAS DE MORALES, y no de cualquier manera, sino siguiendo lo que dice la norma, puesto que se trató de la venta del derecho, es decir constitución del derecho a título oneroso, lo cual significa que no se termina o extingue a la muerte del propietario de ese derecho, sino al final del plazo pactado en el instrumento de venta del derecho de usufructo. Por que aquí se. ha dado otro yerro que es la violación del citado art. 809 C. , ya que no se aplicó como lo hemos venido exponiendo, pues la citada norma dispone que el usufructo se extingue también: Por la muerte del usufructuario, salvo

ave se haya constituido por tiempo fijo y a título o oneroso lo cual, es la condición que consta en los documentos que formaron parte de la causa; la escritura pública de venta del Derecho de Usufructo, celebrada en esta ciudad a las diecisiete horas y treinta minutos del día siete de octubre del año dos mil cuatro, en los oficios del Notario Francisco Antonio Castro Valle, entre las señora MARTA LUISA CASTANEDA CASTRO DE RIVAS ARAUJO y la señora MARTA BERNARDETTE RIVAS DE MORALES. b) Por otra parte, violando la ley no se ha aplicado correctamente el método de interpretación denominado sistemático, que es el que aconseja y manda que el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía, Art. 22 C. Si no se procede tal y como lo ordena esta regla de interpretación jamás podrá entenderse que significa en correcta aplicación el Art. 809 C. sobre la extinción de su derecho de usufructo, que onerosamente lo ha obtenido y además por tiempo fijo. Si la ley permite que el usufructo se establezca por contrato y a título oneroso es pésima interpretación de la ley, considerar que termina con la muerte de la persona que lo constituyo, desatendiendo la frase "SALVO QUE SE HAYA CONSTITUIDO POR TIEMPO FIJO Y A TITULO ONEROSO" que no se atiene a los cánones hermenéuticos que la misma norma la indica, con el fin de desentrañar su sentido, que es de meridiana claridad. La Honorable Cámara ha errado y comete el vicio que indica la Ley de Casación en el Art. 3 No. 2°, en la interpretación de la norma constitucional Art. 172 Inc. 2°, que cita como fundamento para decir que en los juicios de mero derecho, los fallos solo contienen un asidero legal, además de la constitución: la leyes, pero yerra cuando cita lo dispuesto en el Art. 514 Pr. C. se disputa solo sobre la aplicación de la leyes. Con todo respeto disintimos de ese criterio tan simple, bastaría con recordar que para aplicar normas jurídicas, hay que interpretarlas, pero si no se interpretan correctamente con la técnica que señala la misma ley, se cometen errores en la resolución de los conflictos, tal y cual el que se evidencia en este caso, por lo que no es necesario que se haga en la sentencia impugnada la aseveración de que los jueces están sometidos solo a la Constitución y a las leyes, eso quiere decir que la doctrina, los principios de derecho cuando la misma ley lo permite, para interpretar su sentido, son disposiciones contradictorias, tal los Arts. 421 Pr. 24 C. y se convierten en una suerte de trampa, de la que una correcta interpretación evita caer.».-

IV) La Sala, por auto de las diez horas y treinta minutos del doce de agosto de dos mil ocho, previno al impetrador para que respecto de la interpretación errónea de ley que alega, señale en forma clara y puntual el yerro interpretativo respecto de cada disposición señalada como infringida, y respecto de la violación de ley que explicara en forma clara el concepto de la infracción.

V) Por auto de las catorce horas y treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil ocho, la sala resolvió: « **ADMÍTESE** el recurso interpuesto por: a) Interpretación Errónea de Ley, respecto de los Arts. 774, 795 Y 796 C.C., en relación al Art. 809 C.C.; y b) Violación de Ley, respecto del Art. 809 C.C.»

VI) **COMPENDIO DEL CASO:**

El doctor Luis Alfonso Méndez Rodríguez, actuando como apoderado general judicial de los señores Mario Salvador Rivas Castaneda conocido por Mario Rivas Castaneda,

Salvador Sigfrido Rivas conocido por Salvador Sigfrido Rivas Castaneda, y de Maria Norma Rivas Castaneda hoy de Canales, presentó el día trece de noviembre de dos mil siete, demanda contra la señora Marta Bernardette Rivas de Morales, por los elementos fácticos que a continuación se narran: Según escritura pública celebrada en esta ciudad a las diecisiete horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de febrero de dos mil dos, ante los oficios del notario Jaime Benjamín Trabanino Llobell, rectificada por escritura pública otorgada en esta ciudad a las trece horas del día veintiocho de febrero de dos mil tres, ante los oficios del mismo notario, la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo, donó a sus hijos Mario Salvador Rivas Castaneda conocido por Mario Rivas Castaneda, Salvador Sigfrido Rivas conocido por Salvador Sigfrido Rivas Castaneda, y de Maria Norma Rivas Castaneda hoy de Canales, la nuda propiedad sobre un inmueble y construcciones que contiene, identificado como lote TRECE "I", ubicado según nomenclatura actual en Avenida Las Acacias número ciento veinticuatro, Colonia San Benito, de esta ciudad, de una extensión superficial de UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS, habiéndose inscrito dicha donación a favor de los mismos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro según matrícula SESENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, asientos dos y tres, respectivamente. En el mismo instrumento de donación la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo se reservó el derecho de usufructo. Según escritura pública otorgada en esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día siete de octubre de dos mil cuatro ante los oficios del notario Francisco Antonio Castro Valle, la señora Castaneda Castro de Rivas Araujo vendió por el precio de dieciséis mil dólares de los Estados Unidos de América, a su hija Marta Bernardette Rivas de Morales, el derecho de usufructo que se reservó en la escritura de donación de la nuda propiedad otorgada a favor de sus tres hijos mencionados. La venta fue para un plazo de veinte años contados a partir de la fecha de otorgamiento del instrumento público relacionado. El día tres de junio de dos mil siete, la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo, falleció, por lo que a juicio del abogado Méndez Rodríguez, el derecho de usufructo que la ahora fallecida se había reservado, se extinguió y se consolidó con la nuda propiedad de sus poderdantes, por lo que pidió se declarara en sentencia definitiva la resolución de la venta del usufructo a favor de la señora Marta Bernardette Rivas de Morales y se ordenara la cancelación de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro bajo la matrícula SESENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento cuatro. La demanda fue contestada en sentido negativo, alegando el abogado William Mauricio Comandari Henríquez, como apoderado de la demandada, que por tratarse de un usufructo a título oneroso y por tiempo fijo, éste no se extingue sino hasta que finaliza el plazo establecido para el mismo en el instrumento respectivo. Por sentencia definitiva dictada por el Juzgado Cuarto de lo Civil, a las once horas del día trece de febrero de dos mil ocho, se declaró resuelta la escritura pública del derecho de usufructo otorgada por la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo a favor de la señora Marta Bernardette Rivas de Morales, y se ordenó la cancelación de la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. No conforme con dicha resolución, el abogado representante de la parte reo interpuso recurso de apelación en contra de la misma, verificándose la notificación y emplazamiento de ambas partes con el objeto de que éstas comparecieran en Segunda Instancia, dando

como resultado que tanto apelante como apelado se mostraron parte ante la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro y expresaron agravios. El abogado apelante argumentó: 1) Que el Juez de Primera Instancia no tomó en cuenta los razonamientos que presentó en esa etapa del juicio, donde le demostró que en la legislación salvadoreña existe una disposición que no existe en la legislación chilena; 2) Que le parece inexacto que el usufructo sea por su naturaleza jurídica tan inherente a la persona del usufructuario que deba caducar necesariamente siempre que éste fallezca y desde aquel momento; 3) Que juzga de mala o pésima doctrina aquella que por rendir un culto ciego a un aspecto general del usufructo, impida que en ese contrato venga a cumplirse la condición primera de todas, cual es la equidad; 4) Que la sentencia de Primera Instancia dice que la demandada pretende ser usufructuaria vitalicia. Mediante sentencia definitiva pronunciada a las trece horas del treinta de mayo de dos mil ocho, la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro reformó el literal a) de la sentencia venida en apelación declarando extinguido el contrato de compraventa de derecho de usufructo celebrado entre la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo y Marta Bernardette Rivas de Morales, por haberse extinguido el derecho de usufructo por el fallecimiento de la usufructuaria original. A su vez la Cámara confirmó los literales b y c) de la sentencia de Primera Instancia. Debido al desacuerdo con ese fallo, la parte agraviada interpuso recurso de casación por los motivos antes expresados.

ESTUDIO DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO.

MOTIVOS DEL RECURSO:

INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE LEY CON INFRACCIÓN DE LOS ARTS. 774, 795 Y 796 C.C., en relación al Art. 809 C.C.

A criterio del abogado William Mauricio Comandari Henríquez, la Cámara ha equivocado la interpretación de los Arts. 774, 795 y 796, todos del Código Civil y que literalmente dicen: «**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. 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 contraviniera a esta disposición, perderá el derecho de usufructo.»; y «**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.»

Observa la Sala que el recurrente al expresar el concepto en que tales normas han sido infringidas, el yerro interpretativo que atribuye a la Cámara es en igual sentido para cada

una de ellas, pues considera que las mismas no fueron integradas con el Art. 809 C., por lo que se procederá a analizar tales disposiciones de manera conjunta.

El argumento principal del recurrente estriba en que el Tribunal de Alzada interpreta los Arts. 774, 795 y 796 C. en el sentido de que la duración del usufructo al vincularse a la vida del usufructuario está condicionada a terminar con la muerte de éste, independientemente si el usufructo fue constituido a título oneroso o gratuito.

La Sala al estudiar la sentencia pronunciada en Segunda Instancia, constata que en efecto la interpretación que la respectiva Cámara ha hecho de los artículos que se señalan como violentados es la que deja anotada el recurrente.

La Cámara es de la opinión que el usufructo finaliza con la muerte del usufructuario, lo cual está bien. La controversia se suscita cuando el Tribunal de Segunda Instancia afirma que el derecho de usufructo que ha sido cedido a título ya sea gratuito u oneroso, como es el caso que nos ocupa pues ha mediado un pago monetario, siempre queda condicionado a la existencia del usufructuario. En opinión de la Cámara, la cesión del usufructo a título oneroso y por tiempo fijo queda sujeta a la contingencia de la vida del usufructuario, y en el evento de que éste fallezca antes de que finalice el plazo señalado en el contrato respectivo, el usufructo se extingue.

Sobre lo anterior la Sala no comparte el criterio sustentado por la Cámara, ello debido a que, como muy bien lo dice el casacionista, las normas que se señalan como infringidas deben ser interpretadas a la luz del Art. 809 C., el cual con toda claridad establece que: «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 retrovendendo, y se verifica la retroventa; Por consolidación del usufructo con la propiedad; Por prescripción; Por la renuncia del usufructuario.» De tal suerte que en un caso como el que nos ocupa en el que se celebró un contrato de compraventa del derecho de usufructo por un plazo de veinte años y siendo que antes del vencimiento de tal plazo la usufructuaria falleció, en vista de que se pagó un precio por tal derecho y el plazo no ha caducado, de conformidad con el Art. 809 C. ese contrato de compraventa que versa sobre el usufructo no se extingue.

Este Tribunal Casacional concluye, con todo lo dicho, que el vicio de interpretación errónea de ley atribuido a la sentencia dictada en apelación ha tenido lugar, por lo que procede casar la sentencia de mérito y así se declarará.

La Sala en razón de que la sentencia será anulada por el submotivo de interpretación errónea de ley, por economía procesal no procederá al análisis del submotivo de violación de ley con infracción del Art. 809 C. que también ha sido alegado por el recurrente.

IX) JUSTIFICACIÓN DE LA SENTENCIA

Habiéndose casado la sentencia recurrida por el submotivo de Interpretación Errónea de Ley, conforme a lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley de Casación, se impone pronunciar la que fuere legal.

El doctor Luis Alfonso Méndez Rodríguez, actuando como mandatario judicial de los señores Mario Salvador Rivas Castaneda conocido por Mario Rivas Castaneda, Salvador Sigfrido Rivas conocido por Salvador Sigfrido Rivas Castaneda, y de Maria Norma Rivas Castaneda hoy de Canales, promovió Juicio Civil Ordinario Declarativo de Resolución de Contrato de Compraventa de Derecho de Usufructo y Cancelación de Inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, en el Juzgado Cuarto de lo Civil de San Salvador, contra la señora Marta Bernardette Rivas de Morales, a fin de que en sentencia definitiva se declare resuelto el contrato de compraventa del derecho de usufructo otorgado por la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo a favor su hija Marta Bernardette Rivas de Morales.

Dentro del proceso se aportó como prueba:

- 1) Copia certificada de la partida de defunción de la señora Martha Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo (Fs. 14 p.p.)
- 2) Copia certificada del testimonio de la escritura de donación de nudo propiedad y reserva de usufructo, celebrada en esta ciudad a las diecisiete horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de febrero de dos mil dos, ante los oficios del notario Jaime Benjamín Trabanino Llobell. (Fs. 15 y siguientes p.p.)
- 3) Copia certificada del testimonio de la escritura de rectificación celebrada en esta ciudad a las trece horas del día veintiocho de febrero de dos mil tres, ante los oficios del mismo notario Jaime Benjamín Trabanino Llobell. (Fs. 19 y siguientes p.p.)
- 4) Copia certificada del testimonio de escritura de venta del derecho de usufructo otorgada en esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día siete de octubre de dos mil cuatro ante los oficios del notario Francisco Antonio Castro Valle. (Fs. 23 y siguientes p.p.)
- 5) Certificaciones literales de los instrumentos relacionados en los tres numerales anteriores, expedidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. (Fs. 29 y siguientes p.p.)

La Sala disiente de la opinión del Tribunal de Segunda Instancia por las razones que a continuación se expondrán:

El derecho de usufructo de acuerdo al Art. 774 C. puede constituirse puramente, bajo condición suspensiva o resolutoria, desde cierto día, por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario, y añade esa norma que si al momento de constituirse el usufructo no se fija tiempo alguno de duración, se entiende que lo es por toda la vida del usufructuario.

La ley -Art. 796 C.- concede al usufructuario la potestad de enajenar el derecho de usufructo ya sea a título gratuito u oneroso, en todo caso tales contratos se resolverán, debemos entender se extinguirán, al finalizar el usufructo. El Art. 809 C. establece como una de las causales de extinción del usufructo la muerte del usufructuario, salvo -ha dicho la ley- que dicho usufructo se haya constituido por tiempo fijo y a título oneroso.

El caso de mérito, se ajusta con exactitud a los supuestos normativos expresados, pues la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo como usufructuaria de un inmueble por vía de retención, vendió en octubre de dos mil cuatro, por un precio de dieciséis mil dólares de los Estados Unidos de América y para un plazo de veinte años, su derecho de usufructo a una de sus hijas Marta Bernardette Rivas de Morales. Casi tres años más tarde la usufructuaria vendedora fallece. La Cámara ha sido de la opinión que la muerte de la usufructuaria ha acarreado como consecuencia que el contrato de venta de usufructo se extinguió y por ende se consolida la propiedad plena de los hasta entonces nudos propietarios. La Sala se aparta de esa línea de pensamiento pues el texto de la ley con claridad y sin necesidad de mayores interpretaciones ha establecido una salvedad para el caso de la extinción del usufructo por causa de muerte del usufructuario, y la excepción a esa regla la constituye precisamente el caso de la enajenación del usufructo por tiempo fijo y a título oneroso, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

A pesar de que el demandante ha pedido en su demanda la resolución del contrato de compraventa del derecho de usufructo, a este respecto debe entenderse que lo que se pide es la extinción de dicho contrato y en ese sentido se pronunciará esta Sala.

POR TANTO: De acuerdo a las razones expuestas, disposiciones legales citadas y artículos 774, 796, 809 C.; 421, 422, 428, 432 Pr.C. y 18 de la Ley de Casación, a nombre de la República, la Sala **FALLA: A) Cásase la sentencia definitiva** de que se ha hecho mérito, habida cuenta el razonamiento subrayado en los considerandos respectivos; **B) Declárase no ha lugar la extinción del contrato de compraventa de derecho de usufructo** otorgado en esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día siete de octubre de dos mil cuatro ante los oficios del notario Francisco Antonio Castro Valle, entre la señora Marta Luisa Castaneda Castro de Rivas Araujo y doña Marta Bernardette Rivas de Morales; **C) No hay especial condenación en costas.-**

Devuélvanse los autos al Tribunal de origen, con certificación de esta sentencia, para los efectos de rigor. Expídase la ejecutoria de ley.

HAGASE SABER.-----**M. F. VALDIV.**-----**PERLA J.**-----
-----**M. REGALADO.**-----**PRONUNCIADO POR LOS**
SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN.-----**RUBRICADAS.**---
-----**ILEGIBLE.**