

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de
Magister en Derecho Notarial y Registral**

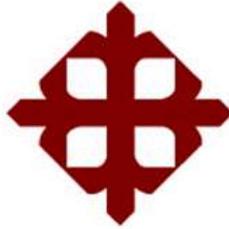
**TEMA: Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en
la limitación del dominio.**

Autor:

Dra. María Isabel Mancheno Naranjo

GUAYAQUIL – ECUADOR

2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Dra. María Isabel Mancheno Naranjo**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

.

REVISORES

Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico

Ab. María José Blum M.
Revisora de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dra. Teresa Nuques Martínez

Guayaquil, 11 de enero del 2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Dra. María Isabel Mancheno Naranjo

DECLARO QUE:

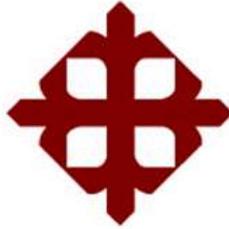
El examen Complexivo: **“Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio”** previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 11 de enero del 2019

LA AUTORA

Dra. María Isabel Mancheno Naranjo



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Dra. María Isabel Mancheno Naranjo

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen Complexivo: “**Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio**” cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 11 de enero del 2019

LA AUTORA:

Dra. María Isabel Mancheno Naranjo

Agradecimientos:

A Dios, a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil en la persona de sus docentes y personal administrativo, a mi familia y a la comunidad notarial que me han apoyado en el arduo camino del descubrimiento personal y profesional.

Dedicatoria:

A la razón de mi ser Diego Alfonso y Barbarita, mis pequeños héroes.

RESUMEN

Ciertamente, la limitación al derecho de propiedad es una de las preocupaciones más relevantes el momento de gestionar las concesiones que nos hacemos unos a otros, es así mismo irrefutable que el hecho de que la función notarial y registral desempeña un rol trascendental en las actividades diarias que realizan los ciudadanos. La constitución de los derechos de uso, usufructo y habitación solo obedece a la tradición greco-romana a la que nos debemos durante milenios y por tanto en nuestra legislación está ampliamente aceptada.

En este trabajo se ofrece una visión de cómo la constitución de los derechos de uso, usufructo y habitación repercuten en mucho y directamente en la limitación del dominio, sea en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz, tanto al nudo propietario como al titular de los citados derechos reales. Las potestades del dueño por la existencia de tales derechos se ven limitadas dentro de las más identificables están la imposibilidad de constituir comodato, anticrécis; considerandose de esta manera un dominio imperfecto, sin dejar de abordar la consecuencia de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como lo es la consolidación de la propiedad como estructura jurídica.

En su mayor parte este trabajo intenta determinar la utilidad que le reporta para quien participa como beneficiario y como nudo propietario en la extinción del derecho de uso, usufructo y habitación la instrumentación notarial para que surta efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Abogo en todo caso por una comprensión rápida de la necesidad de una ley adjetiva notarial, que establezca un procedimiento claro y sistematizado para extinguir y constituir el derecho real de uso, usufructo y habitación; así como los demás procedimientos notariales que al momento dependen de desarrollo forense de cada notario.

Palabras claves: Derechos reales, uso, usufructo y habitación, limitación del dominio, instrumentación notarial y Registro de la Propiedad

ABSTRACT

Certainly, the limitation to property rights is one of the most relevant concerns when managing the concessions we make to each other, it is also irrefutable that the fact that the notarial and registry function plays a transcendental role in daily activities what citizens do. The constitution of the rights of use, usufruct and habitation only obeys the Greco-Roman tradition to which we owe for millennia and therefore our legislation is widely accepted.

This paper offers a vision of how the constitution of the rights of use, usufruct and room have a direct and direct impact on the limitation of ownership, either by virtue of a contract of sale or donation of real estate, both to the owner and to the holder of the aforementioned rights in rem. The powers of the owner for the existence of such rights are limited within the most identifiable are the impossibility of constituting a loan, anticr sis; considering in this way an imperfect domain, without stopping addressing the consequence of the extinction of real rights in the naked property as it is the consolidation of property as a legal structure.

For the most part, this work tries to determine the utility that it provides for those who participate as beneficiaries and as the joint owner in the extinction of the right to use, usufruct and housing the notarial instrumentation so that it has juridical effects with the inscription in the Land Registry. .

I advocate in any case for a rapid understanding of the need for a notarial adjective law, which establishes a clear and systematized procedure to extinguish and constitute the real right of use, usufruct and habitation; as well as the other notarial procedures that at the moment depend on the forensic development of each notary.

Keywords: Real rights, use, usufruct and room, domain limitation, notarial instrumentation and Property Registry.

INDICE

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	2
1.1 EL PROBLEMA	2
1.2. OBJETIVOS	3
1.2.1 Objetivo General.	3
1.2.2 Objetivos Específicos:.....	4
1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL	4
CAPÍTULO II	7
DESARROLLO	7
2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	7
2.1.1 Antecedentes	7
2.1.2 Descripción Objeto de la Investigación:	10
2.1.3 Preguntas de Investigación.....	13
Variable Dependiente.....	13
Variable Independiente	13
Indicadores.	13
Preguntas Complementarias de Investigación	14
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	14
2.2.1 Antecedentes de Estudio	14
2.2.2 Bases Teóricas.....	14
Conceptos:.....	14
DERECHO REAL DE USUFRUCTO	14
Definición.....	14
Clasificación.....	16
Casos.	18
Diferencia con el Usufructo	19
Diferencia con el Mutuo.....	19
Constitución	20
Usufructo Constituido por Ley	20
Características	20
Usufructo Voluntario:	20

Usufructo Mixto:.....	21
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO	22
Derechos.....	22
Obligaciones.....	24
Derechos y obligaciones del constituyente o nudo propietario.....	27
Derechos.....	27
Obligaciones.....	27
Extinción	27
Relativas a la causa	27
Por causas impropias.....	27
Relativas al sujeto	28
Relativas al tiempo.....	28
Por Prescripción. Art. 809 Inc.4ºc.C.	28
Relativas al Objeto	28
DERECHO REAL DE USO	29
Definición de uso	29
Derechos del usuario de una heredad.....	29
Obligaciones del usuario.	29
DERECHO REAL DE HABITACIÓN	30
Definición de habitación.	30
Diferencia entre el uso y habitación.....	30
Diferencias del uso y habitación con el usufructo.	30
Reglas supletorias.....	31
Características.	32
2.3 METODOLOGÍA	35
2.3.1 Modalidad.	35
2.3.2 Población.....	36
Variable Dependiente.....	37
Variable Independiente	37
2.3.3 Métodos de Investigación	37
2.3.4 Procedimiento de investigación.	38

Bibliografía	54
--------------------	----

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 EL PROBLEMA

El sistema ecuatoriano se centra en los derechos reales: habitación, uso y goce de frutos de modalidad específica, es en donde la vivienda que constituye para una familia el taller de aprendizaje para los hijos se encuentran para el nudo propietario limitado en su dominio así como también para los usufructuarios; es en donde muchos inconvenientes se originan cuando los involucrados ni siquiera conocen el fundamento legal e ignoran el criterio doctrinario que lo encasillan en derechos reales y en una limitación del dominio; cuyo carácter proteccionista y social aparece en el usufructo, uso y habitación por la cual resultan afectados bienes en cantidad razonable, destinados asegurar el derecho habitar una vivienda o gozar de ella según su propia naturaleza; y coexistir en una propiedad con el nudo propietario; gravándolo una vez que el constituyente lo determina así y el usufructuario la acepta.

Con la reforma a la Ley Notarial, establecida en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) que entro en vigencia en el Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo de 2016, según la disposición transitoria quinta se establece las atribuciones exclusivas a los notarios determinadas en artículo 18 de dicho cuerpo legal numeral 27 en las que se encuentra laextinción de derecho de usufructo y con la reforma de diciembre del 2016 se pude también en sede notarial extinguir los derechos de uso y habitación; ya que no opera de pleno derecho la cancelación de tales derechos dejando en muchos de los casos gravado el inmueble de manera definitiva a pesar de que ya no existe quien los ejerza.

El I Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, en el año 1948, declaró: “El notario latino es el profesional del derecho Sobre el profesional encargado de desempeñar la función de dador de fe pública, esto es el Notario Público; en el I Congreso Internacional del Notario realizado en Argentina en 1948 se dijo lo

siguiente:encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conserva los originales de estos y expide copias que den fe de su contenido. En su función está comprendida la autenticación del hechos.” (Color, Abc, 2009)

Por lo que, este trabajo de investigación se centra en determinar la repercusión en el dominio de los derechos reales de uso, usufructo y habitación considerando que se debe distinguir lo que es una limitación, ya que sin su previo conocimiento, podemos incurrir en errores de interpretación; nuestra legislación conoce como limitaciones del dominio aquellas que reducen el poder que normalmente tiene el dueño sobre su bien y tales limitaciones (restricciones) se pueden originar por causa de necesidad, utilidad o interés y en segundo caso, por la propia voluntad de las partes. Es por ello muy importante enfocar aspectos generales de la institución, sus orígenes históricos y las características más relevantes que se pueden encontrar en la doctrina como en la legislación ecuatoriana, desde el momento de su constitución hasta su extinción, sus efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad, con el fin de establecer soluciones jurídicas a los problemas cotidianos.

1.2. OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General.

Conocer y analizar los criterios doctrinarios y procedimientos notariales acerca de los derechos reales, de uso, usufructo y habitación y su incidencia en la limitación del dominio.

1.2.2 Objetivos Específicos:

- Establecer una postura definitiva respecto a condición jurídica de aquel que habita un bien, tiene su usufructo y goce en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz, y los problemas que podrían suscitar con el nudo propietario.
- Analizar las características de las potestades del dueño por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación.
- Establecer las consecuencias de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como estructuras jurídicas.
- Determinar la utilidad que le reporta para quien participa como beneficiario y como nudo propietario
- Establecer la forma de instrumentación notarial y sus efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad

1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

La vivienda resulta un eslabón fundamental en el círculo de desarrollo humano ya que al convertirse en el núcleo de patrimonio y ahorro, es posible que padres e hijos busquen en ella las bases de un desarrollo integral, desde el punto de vista económico puede decirse que el patrimonio de una persona está integrado por todos los bienes que posee, desde un punto de vista jurídico el patrimonio de una persona está constituido por todos los derechos subjetivos, susceptibles de una valoración pecuniaria. De allí tenemos según la Declaración de los Derechos Humanos aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1928 que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. En el derecho romano se los denominaban servidumbres personales a las que ahora se llaman derechos de goce, entre las servidumbres prediales y personales había profundas diferencias: las servidumbres prediales eran perpetuas; en cambio, las personales eran temporales; las servidumbres personales podían

venderse separadamente del predio en que estaban constituidas, mientras que las servidumbres prediales eran inalienables separadamente del predio a que beneficiaban.

El Código Francés no aceptó esa terminología, porque influenciado por las ideas revolucionarias quiso evitar todo recuerdo de servidumbre personal; suprimió, pues, esta designación y dio a cada uno de estos derechos su designación particular, que también la tenían las servidumbres personales en el derecho romano: usufructo, uso y habitación. Nuestro Código, que en esta parte se inspiró en el Código Francés, siguió las mismas ideas, de manera que no existen servidumbres personales; no hay más que servidumbres prediales, únicas que llevan esta designación.

El vocablo dominio proviene del latín *dominium* derivado a su vez de *dominus*, señor o dueño. En el derecho romano era clásico el concepto siguiente:

“Dominium, est jus utendi et abutendi re sua quatenus Juris ratio patitur.

Dominio es el derecho de usar y abusar de la cosa propia hasta donde la razón del derecho lo soportaba” (López, 1998, pág. 57)

Tradicionalmente la propiedad fue calificada como el derecho de usar, disfrutar y disponer las cosas de la manera más absoluta y abusiva; cuando el hombre decía que la cosa era suya, se podía asegurar que haría con ella lo que le viniere en gana, incluso mal abaratarla y destruirla; para eso era suya. El derecho de dominio no tenía fronteras que escapaban al capricho individual; por lo tanto el dominio o propiedad es pleno cuando su titular reúne todos los atributos que la integran; y menos plena y desmembrada cuando alguno de ellos como el uso, el disfrute o la disposición, están en manos de terceras personas; o cuando gravita sobre ella alguna servidumbre, o cuando está comprometida en garantía de otras obligaciones, como en los casos de prenda, hipoteca, empeño de frutos o retención.

La participación del Derecho Notarial aparece en un lugar protagónico al hablar de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, ya se dijo en el curso de formación.

El principal ámbito de aplicación del Derecho Notarial y de la función notarial está en la creación del instrumento público y a las declaraciones de voluntad en asuntos de jurisdicción voluntaria, generalmente en aspectos de familia, que se protocolizan y de las que da fe el Notario, con la finalidad de lograr seguridad jurídica instrumental y preventiva. (Consejo de la Judicatura, CURSO DE FORMACIÓN INICIAL DE NOTARIOS, 2014)

CAPÍTULO II

DESARROLLO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Antecedentes

En la legislación ecuatoriana al dominio se lo ha llamado también propiedad, considerándolos como sinónimos; sin embargo de aquello, en sentido estricto, existen diferencias entre dichas alocuciones. Para Carrión quien nos ofrece la siguiente definición:

“La palabra propiedad pertenece al terreno económico-jurídico, en tanto que la palabra dominio tiene un valor exclusivamente jurídico”. (p. 107).

La doctrina señala que el término propiedad indicaba toda relación de pertenencia o titularidad, y así resulta posible hablar, por ejemplo de propiedad intelectual e industrial. En cambio el dominio hace referencia a la titularidad sobre un objeto corporal. Considerando que el derecho es la ciencia de la verdad de las relaciones de los hombres entre sí, es de gran importancia en el mundo contemporáneo delimitar las características del nudo propietario, más aun cuando estamos frente a la celebración de un pacto de voluntades que en su gran mayoría se realizan ante un notario.

El artículo 18 de la Ley Notarial (2016) en este sentido establece lo siguiente en su numeral 1:

“Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:
1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo”. (Asamblea Nacional , 2016, pág. 4)

Cuando se autorizan escrituras cuyo objeto es la transferencia de dominio de un bien inmueble a través de la donación o compra venta con reserva de usufructos, uso y habitación, o se constituye a nombre de un tercero o beneficiario el derecho real materia del estudio, se hace indispensable delimitar las características de las potestades del nudo propietario, muy comúnmente se desvía la atención e importancia que debe darse al que coexiste en este dominio y se presuponen muchas circunstancias; más claramente evidenciables cuando se presenta la necesidad de extinguir tales derechos.

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

El usufructo se extingue también:

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

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

Por consolidación del usufructo con la propiedad;

Por prescripción; y,

Por la renuncia del usufructuario. (CIVIL, 2016, pág. 256)

Es muy relevante tener presente un concepto doctrinario del derecho de usufructo, es necesario citar a Alessandri Rodríguez en su obra Derecho Civil de los Contratos

“Es el derecho de usar de la cosa ajena y aprovecharse de todos sus frutos sin deteriorarla” (ALESSANDRI RODRIGUEZ, 1942, pág. 132)

Es decir aquel derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia; es la propiedad pero separada del derecho de obtener el fruto que para cada cosa de acuerdo a su propia naturaleza se puede obtener vendría hacer lo más cercano a una definición.

De alguna manera con tal limitación del dominio se vulnera lo establecido en el artículo 66 de la Constitución (2016), de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas en su número 26 en relación a la propiedad lo siguiente:

“26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”. (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, 2016, pág. 43)

En el artículo 265 de la Constitución (2016), de la República del Ecuador, se establece lineamientos sobre el funcionamiento del registro de la propiedad:

“El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”.(CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, 2016, pág. 170)

En el artículo 321 de la Constitución (2016), de la República del Ecuador, se reconoce a la propiedad de la siguiente manera:

“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”. (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, 2016, pág. 210)

En el artículo 324 de la Constitución (2016), de la República del Ecuador, en relación a la igualdad de derechos tipifica lo siguiente:

“El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal”. (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, 2016, pág. 211)

La extinción del derecho usufructo, uso y habitación es unadiligencia notarial que se realiza a diario en nuestro medio social, y en vista de que en su competencia es

a partir de que entró en vigencia el Código Orgánico General de Procesos es exclusiva dicho acto en la actualidad se lo puede realizar en una Notaría Pública y posterior buscar la inscripción en el Registro de la Propiedad, es conveniente abordar este tema pues las facilidades que no se tenían antes sobre todo de la última reforma a la Ley Notarial de diciembre del 2016, es necesario ir explicando en forma sistematizada el procedimiento a seguirse con un profundo análisis acerca de la extinción de los derechos reales de análisis que permitirán agilizar su tramitación en comparación de cuando se lo realizaba o se lo solicita por vía judicial y de esta manera los dueños según la Constitución se garantizará la consolidación el derecho de propiedad.

Estudiosos del derecho, ecuatorianos y extranjeros, servirán de apoyo y respaldo a la investigación que nos ocupa y que cuando abordemos conclusiones, llegará el momento de tomar una postura respecto a estas vertientes que no dejan de causar polémica en el mundo jurídico y ante el cual, el abogado o el jurista debe tomar una postura definitiva. Esto último es la magia del derecho: teorías o posturas divergentes o encontradas, vertientes opuestas, criterios divididos, que lo que revelan es la amplitud y riqueza de las ciencias jurídicas y que sin duda, ellas se han visto enriquecidas por estas versiones contradictorias y distantes respecto de situaciones o instituciones jurídicas.

2.1.2 Descripción Objeto de la Investigación:

Se sabe que el contrato de compraventa o donación implica la transferencia de dominio, según las condiciones que se presenten el otorgante puede reservarse los derechos de uso, usufructo y habitación para sí o constituir éstos derechos en favor de una tercera persona; quedando inexorablemente el nudo propietario limitado en su dominio, al tratarse de bien raíz se lo debe realizar por escritura pública cumpliéndose con todos los requisitos legales. La jurisprudencia lo ha definido como aquel derecho de una persona sobre una cosa en la que su relación con ella es de ser sola y únicamente propietario. Como propietario, tiene el dominio sobre la cosa, pero no ostenta la posesión por haber sido cedida ésta a través de un derecho real, el problema versa cuando no se comprende y si tiene claro los límites del dominio y se compromete a la

propiedad de una manera antijurídica. Por ejemplo, el dueño de una propiedad que la alquila es el nudo propietario de la misma: conserva el derecho de disponer de la cosa (*abusus*: venderla, etc...), mientras el derecho de usufructo está en manos de la persona que paga el alquiler. El inquilino tiene los derechos de uso y fructo, pero no puede vender la propiedad, ni hipotecarla, ni destruirla, porque el dueño, como nudo propietario, conserva esos derechos (*abusus*).

En artículo 18 de la Ley Notarial (2016), en relación al derecho de usufructo, establece lo siguiente:

“Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:

1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo” (LEY NOTARIAL, 2016, pág. 4)

“33.- Tramitar la caución e inventario en el usufructo, para determinar que esta sea suficiente para la conservación y restitución del bien que se trate y para el inventario solemne. Para el efecto, se acompañará a la solicitud, el documento que acredite el avalúo pericial o el inventario, dependiendo el caso, realizado por uno de los peritos acreditados por el Consejo de la Judicatura”(LEY NOTARIAL, 2016, pág. 10)

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación nacen como una condición especial, que lo estipula una persona al celebrar una escritura de transferencia de dominio, quedando este bien constituido con un gravamen que nuestra legislación permite, y que la persona que recibe el bien la acepta, pero sin saber, que esta limitación no le permitirá usar y gozar completamente de este inmueble, sino tan solo la propiedad, es decir que se encuentra limitado en su uso. Este tema que es objeto de esta investigación, es consecuencia o producto de varios factores, entre los cuales podemos mencionar, la falta de difusión acerca de los efectos y consecuencias que se producen

por el desconocimiento por parte de los involucrados, quienes no realizan los trámites legales correspondientes en su oportunidad, luego del fallecimiento del titular del usufructo, así como el derecho de uso y habitación dando por hecho que por la muerte se consolida la propiedad, lo cual no es así, puesto que, legalmente se debe realizar la extinción de esta limitación al dominio para que el nudo propietario pueda consolidar efectivamente dicho derecho, convirtiéndose en una realidad que debe ser solucionada para beneficio de todos.

En artículo 18 de la Ley Notarial (2016), en relación a la extinción de los derechos reales en estudio, lo siguiente se tipifica:

27.- Declarar la extinción de usufructo, uso y habitación previa la justificación instrumental correspondiente y de acuerdo con las reglas del Código Civil, a petición del nudo propietario en los casos siguientes:

- a) Por muerte del usufructuario usuario o habitador;
- b) Por llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados para su terminación; y,
- c) Por renuncia del usufructuario usuario o habitador” (LEY NOTARIAL, 2016, pág. 9)

Por lo tanto en este trabajo se analizará los criterios doctrinarios y procedimientos relacionados a la limitación del dominio, estableciendo una postura definitiva respecto a la condición jurídica de aquel que habita un bien, tiene su usufructo y goce en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz, y los problemas que podrían suscitar con el nudo propietario, se analizará las características de las potestades del dueño, las consecuencias de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como estructuras jurídicas y la instrumentación notarial hasta alcanzar efectos jurídicos eficaces con la inscripción en el Registro de la Propiedad. En ese sentido, la Función

Notarial es de naturaleza compleja ya “que es pública por cuanto proviene de los poderes del Estado y de la Ley, pero al mismo tiempo es autónoma y libre para el notario que la ejerce, quien actúa con fe pública”. (Solíz, 2014, pág. 231)

2.1.3 Preguntas de Investigación

Pregunta Principal de Investigación

¿En qué medida inciden los derechos reales de uso, usufructo y habitación en la limitación del dominio?

Variable Dependiente

La limitación del dominio

Variable Independiente

Los derechos reales de uso, usufructo y habitación

Indicadores.

- Constitución y extinción de los derechos reales de gozar y habitar.
- Atribuciones del nudo propietario
- Disminución de las facultades de usar y disponer de lo propio
- Potestades de la plena propiedad
- Instrumentación notarial y sus efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad

Preguntas Complementarias de Investigación

- ¿En qué medida el nudo propietario tiene problemas en relación a la condición jurídica de aquel que habita un bien, tiene su usufructo y goce en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz?
- ¿Cuál es su forma de instrumentación notarial y sus efectos jurídicos con la inscripción en el Registro Civil?
- ¿Cuáles son las características de las potestades del dueño por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación?
- ¿Cuáles son las consecuencias de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como estructuras jurídicas?
- ¿Cuál es la utilidad que le reporta para quien participa como beneficiario y como nudo propietario?

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Antecedentes de Estudio

Luego de haber realizado una investigación sobre posibles estudios e investigaciones que tengan relación con la temática escogida; he podido determinar que no existen estudios sobre el tema por lo tanto es un aporte original de absoluta responsabilidad de la autora.

2.2.2 Bases Teóricas

Conceptos:

DERECHO REAL DE USUFRUCTO

Definición

“El usufructo, se origina del latín usus que significa uso y de fructus que quiere decir frutos” como la mayor parte del vocablo latino que se encuentra incorporado a nuestra legislación (Abeliuk, Las Obligaciones Tomo I , 2001, pág. 94)

Existen por lo tanto derechos coexistentes y existiendo dos o más sujetos o personas que intervienen en el mismo, el constituyente que pueda que exista o no, aquel que da origen al usufructo y que puede ser un extraño, como un testador o el propio usufructuario que se desprende a favor de otra persona; el nudo propietario; que es aquel que desprende el uso y goce de una cosa a favor de otra persona, gozando de la disposición de la cosa y el usufructuario, es la persona que tiene el goce de la cosa, con cargo de conservarla y restituirá al nudo propietario. Las cosas sobre las cuales se puede constituir este derecho real deben ser las que tienen capacidad de producir reiteradamente utilidad, lo que quiere decir que no deben ser consumibles, es decir que se extingan con su primer uso.

El artículo 778 del Código Civil de la República del Ecuador, ofrece una definición de usufructo, de la siguiente manera:

El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible. (p.245)

Si tomamos en cuenta que el dominio es perpetuo pero limitado hasta la consolidación de la propiedad; llegamos a la conclusión de que el usufructo está sujeto a plazo, mal podría interpretarse que si el usufructo se constituye sin plazo alguno o por toda la vida del usufructuario, será perpetuo, esto no es así pues al morir el usufructuario la propiedad se consolida o se restituye la cosa al nudo propietario, recordemos que aun la muerte de una persona se considera en la doctrina un plazo cierto pero determinado, porque se conoce que sucederá, pero no se sabe cuándo ocurrirá.

De tal característica se desprende que sea un derecho sujeto a plazo, es decir que siempre que se constituya un usufructo será por un plazo. Art. 780 Inc.2º y 784

Inc.1°C.C. Es un derecho intransmisible: es decir, el usufructuario no puede por testamento o sin él, transmitir tal derecho a favor de sus herederos y aun cuando así lo dispusiera, tal disposición adolecería de objeto ilícito, pues se incorporaría contra una ley expresa y terminante como la del Art. 786 Inc.2°C.C.

Es un derecho sobre cosa ajena: pues el usufructuario posee el usufructo sobre una cosa o bien de la cual no es señor y dueño, recordemos que "nadie puede limitar su derecho en beneficio propio" de ahí que el usufructo no puede ser ejercido sobre cosa propia o por el mismo dueño pues sería parte de las facultades del derecho real de dominio. Art.770 Inc.1C.C.

Es un derecho real: tal como lo prescribe el Art. 567 en relación al 769 C.C. de tal forma que el que lo adquiere puede perseguirlo en manos de quien lo posea, si pierde la cosa de sus manos, por medio de la acción reivindicatoria y aún puede defenderse el usufructo a través de las acciones posesorias, si recae sobre inmuebles, por la perturbación de la posesión del derecho.

Puede reclamarse de cualquier poseedor de la cosa, en lo cual se diferencia de los simples derechos personales de goce, que solo da acción contra el deudor. (DERECHO CIVIL, 1930, pág. 183)

Clasificación.

1. Según el tiempo de duración el usufructo puede ser:

- a) Usufructo sucesivo: es el que se constituye a favor de una persona, estableciéndose que ha su muerte pase el derecho a otra persona. En el derecho romano era permitido estipular un usufructo a favor de una persona y de sus herederos, caso en el cual el usufructo duraba toda la vida de la persona primeramente instituida, y a su muerte pasaba el derecho a los herederos, quienes lo gozaban mientras vivieran. Es el concedido a varias personas una después de otra. Por ejemplo, que María goce del usufructo 8 años, luego Juan 10 años, después Pedro 15 años.
- b) El usufructo alternativo es el que se constituye a favor de varios, estipulándose un goce temporal de cada uno en forma interrumpida.

Es el concedido a varias personas sucesivamente, pero de modo que al terminar el tiempo del último de los llamados, vuelve nuevamente a gozar de la cosa el primero, y después el segundo, etc. Es un usufructo sucesivo y circular. Por ejemplo se instituye el usufructo a favor de Pedro y Juan alternativamente por 5 años, y se indica que Pedro gozará durante 5 años, y luego Juan por 5 años y que nuevamente Pedro lo gozará por otros 5 años y así continuamente.

Los usufructos sucesivos y alternativos son prohibidos por la ley, de conformidad al Art. 773 Inc. 1º C.C. pero lo particular de esta prohibición legal, es que si de hecho se constituyeren, la sanción es que los usufructuarios posteriores se consideraran como sustitutos, para el caso de faltar los anteriores antes de deferirse el primer usufructo.

2. En atención a las personas que intervienen en el usufructo este puede ser:

- a) Usufructo Simple: cuando el usufructo se concede a una persona.
- b) Usufructo Múltiple o simultaneo: es el usufructo que se constituye a favor de dos o más personas que lo adquieran simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente y podrán en este caso los usufructuarios dividir entre si el usufructo, en la forma como de común acuerdo les pareciere. Cuando hay dos o más usufructuarios, la ley les “concede el derecho de acrecer, o sea, que se aumente o agregue el derecho, y dura la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios” (ARTEAGA, 1980, pág. 23)

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

3. Desde el punto de vista de las cosas o bienes sobre los cuales pueden recaer el usufructo este puede ser:

- a) Usufructo normal o propio, también llamado usufructo perfecto, es el que recae sobre cosas no consumibles y no fungibles.
- b) El usufructo se denomina impropio, anormal o imperfecto, cuando recae sobre cosas consumibles, a este la doctrina le ha denominado Cuasiusufructo.

Casos.

Nuestro Código Civil no contempla el cuasiusufructo de manera expresa, pero consagra la institución en varios casos. El primer caso se encuentra regulado en el Art. 780 Inc.2º cuando el nudo propietario toma las riendas de la administración, como consecuencia de no rendir caución el usufructuario, puede entonces el nudo propietario tomar prestado a intereses los dineros fructuarios de consuno acuerdo con el usufructuario. La misma norma en comento, nos determina otro caso de cuasiusufructo cuando autoriza a comprar o vender las cosas fungibles

Del artículo también se desprende otro caso, cuando al nudo propietario se le entreguen los bienes muebles bajo juramento de restituir las especies o sus respectivos valores, no exigiendo entonces, la restitución de la misma cosa o bien, sino de su valor u otra especie.

Otro caso del cuasiusufructo lo establece el Art. 786C.C. cuando el goce del usufructuario de una heredad se extiende a los árboles y arbolados con cargo de conservarlos, pero reponiendo los que derribe, en este caso entonces no se puede hablar de restitución íntegra pues, se restituirá otra especie a la entregada.

Por último, el Art. 791C.C. regula otro caso de cuasiusufructo, que recae sobre el ganado o rebaños cuando estos mueren o se pierden es obligado el usufructuario a reponerlos, lo cual significa que no podrá restituir la misma especie que le fue entregada.

En estos casos, "los bienes consumibles se convierten en un traspaso de la propiedad con la obligación de restituir a su dueño igual cantidad y calidad del mismo género (*tentundemcuisdem generis*), o de pagar su valor al fin del usufructo, el usufructuario sería entonces, el propietario de las cosas pudiendo disponer de ella, esto es así por la incompatibilidad del goce de las cosas, cuyo uso implica su destrucción, con la propiedad de otro, y la necesidad, como condición *sine qua non*, de ser propietario para poder consumirlas legítimamente.

Diferencia con el Usufructo

En el usufructo, el usufructuario tiene la obligación de restituir la misma cosa que recibió, su obligación es de especie o cuerpo cierto; en el cuasiusufructo, tiene la obligación de restituir igual cantidad y calidad del mismo género, o sea su obligación es de género.

El usufructuario en el usufructo no adquiere la propiedad de la cosa; mientras que el cuasi usufructuario se hace dueño se hace dueño de la cosa que recibe, y el nudo propietario se vuelve un acreedor.

Diferencia con el Mutuo

En este caso, el título constitutivo es diferente en uno y otro caso: el cuasiusufructo puede constituirse por ley, testamento o contrato y el mutuo solamente por este último. En el cuasiusufructo se debe prestar caución y hacer inventario solemne; en el mutuo no hay necesidad de eso para que exista. Por último las causas de extinción son diferentes e incompatibles. Vemos pues, que las diferencias en realidad no recaen sobre la esencia de las dos instituciones, sino sobre cuestiones accidentales. En lo que si se determina una diferencia crucial es en cuanto a que el cuasiusufructo le concede al usufructuario un derecho real en relación a la cosa, es decir que puede recobrarla en manos de un tercero si la perdió, en cambio en el mutuo solo se desprende una relación de carácter personal. ¿Es en verdad un derecho real sobre cosa ajena? Como también dijimos, este derecho lo es en verdad sobre cosa propia, ya que se le trasmite al cuasi usufructuario la propiedad de ella, sobre la que tiene todos los poderes inherentes al dominio, debiendo sólo restituir acabado su derecho, otra cosa de la misma especie y calidad o el valor estimativo de la cosa entregada.

Constitución

El usufructo puede crearse u originarse de distintas formas, tal como lo señala el Art. 771C.C. 1° Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo; 2° Por testamento; 3° Por donación, venta u otro acto entre vivos; 4° Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

Usufructo Constituido por Ley

El usufructo legal se constituye por orden expresa de la ley y es el caso del padre de familia sobre ciertos bienes de su hijo. El menor puede adquirir bienes a título de donación, herencia o legado con la condición expresa del donante o testador que tenga el usufructo de sus bienes el padre.

Características

En este usufructo el padre no goza del derecho de persecución, es decir de perseguir el ejercicio de su derecho cualesquiera que sean las manos en que se encuentre la cosa sobre la cual recae: salido los bienes del patrimonio del hijo, el padre no puede reclamar el usufructo. Este usufructo del padre es personalísimo, y como tal no puede enajenarse, renunciarse, transmitirse, ni embargarse. El padre no es obligado a rendir fianza o caución que generalmente deben dar los usufructuarios para la conservación y restitución de la cosa fructuaria. El usufructo del padre se termina con la emancipación del hijo.

Usufructo Voluntario:

El usufructo voluntario puede constituirse por acto entres vivos, ya sea a título de donación, venta y otro título o por testamento. Por acto entre vivos la regla general es que el usufructo se constituye a título gratuito, es decir por donación, pero cabe la

posibilidad de que se constituya a título oneroso, aun cuando el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario. La creación de un usufructo por contrato puede hacerse de dos maneras diferentes: por vía de enajenación y de retención. En el primer caso el usufructo es directamente el objeto del contrato; se crea a favor de una persona que antes no tenía el goce de la cosa. En el segundo caso, no es sino el resultado indirecto del contrato: el propietario enajena la nuda propiedad de la cosa, reservándose el usufructo. El goce de la cosa o, mejor, su ejercicio, no se desplaza: queda en poder de la persona que anteriormente lo tenía; solo que desde ese momento lo ejerce a título de usufructuario y no a título de propietario.

Si el usufructo recae sobre cosas muebles, este será perfeccionado por el consentimiento de las partes, es decir que es consensual, pero si recae sobre un inmueble o bien raíz deberá constar en escritura pública, según el Art. 772C.C.

Por testamento: se otorga por medio de una cláusula testamentaria en cualquier clase de testamento.

La fuente principal del usufructo es la sucesión testamentaria, ya que el testador puede constituir un usufructo vitalicio sobre un bien o un conjunto de bienes, a favor de determinadas personas, y dejar la nuda propiedad a otras. Ya sea a título singular o a título universal.

Usufructo Mixto:

El usufructo mixto se constituye por la prescripción adquisitiva, y se denomina mixto porque la prescripción es un modo de constituir que resulta a la vez de la ley y de un hecho del hombre.

En la práctica, la prescripción del usufructo se presenta rara vez, pues generalmente la prescripción se referirá a la totalidad de la propiedad. A primera vista parece extraño que una persona que se apodera de una cosa ajena se limite a prescribir únicamente el usufructo y no el dominio pleno de la cosa; pero tiene aplicación clara este modo de adquirir, en la prescripción ordinaria, cuando existe un título constitutivo del usufructo que viene de manos de quien no era verdaderamente dueño de la cosa. El

que entra a gozar del usufructo en esas condiciones, no lo adquiere por la transferencia o transmisión del que no era dueño; pero puede adquirirlo por la prescripción ordinaria, llenando los requisitos legales según los diversos casos.

Respecto al lapso de tiempo en que debe adquirirse el usufructo a través de la prescripción será la misma regla que se respeta en relación al dominio, es decir 10 años si es poseedor regular y 30 años si es poseedor irregular, según el Art. 2247 en relación al 2250C.C.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Derechos

a) El primer derecho de todo usufructuario es el derecho al uso y goce de la cosa o bien. Arts. 785, 788, 791 C.C.

Este derecho es consecuencia de la denominación de la institución en comento, el usufructuario goza aun de las servidumbres constituidas en el inmueble objeto del usufructo y se encuentra sujeto de las servidumbres pasivas de conformidad al Art. 785C.C.

El goce y uso de la cosa se extiende aun, a los aumentos que adquiriera la heredad, ya sea por aluvión, avulsión u otras accesiones naturales, según el 788C.C.

Cuando se trata de una cosa mueble por el derecho que le corresponde de uso y goce, puede servirse de la cosa según su naturaleza y destino, tal como lo regula el Art. 791C.C.

b) El usufructo confiere el derecho de percibir *todos* los frutos de la cosa. Al tratar de la accesión de frutos hemos estudiado el carácter de éstos, su distinción en naturales y civiles y el distinto modo de adquirirlos, según su especie. Entre los provechos que el usufructuario puede obtener de la cosa, hay ciertos objetos que no son *propiamente frutos*, sea porque les falte la periodicidad, sea porque su percepción disminuye la substancia de la cosa que los produce; estas cosas asimiladas a los frutos, que el programa de nuestro curso llama *productos*, son materia de reglas especiales. Ellos, en principio, desde que no son propiamente frutos, no quedan comprendidos en el derecho de goce del usufructuario;

pero como su explotación constituye a menudo una fuente regular de entradas, se les atribuye un carácter análogo a los frutos, permitiéndose su goce al usufructuario, bajo ciertas condiciones.

Que ocurre con los frutos naturales pendientes, el Art. 784C.C. nos da la respuesta, estos pertenecen al usufructuario, así como los pendientes en la terminación del usufructo pertenecerán al nudo propietario.

¿Qué sucede con los usufructos civiles? Estos pertenecen al usufructuario día a día, lo cual quiere decir que reviste una gran importancia, pues el usufructuario solo será dueño de los frutos civiles hasta el momento que adquiera el usufructo de forma legal, esto es en la constitución del usufructo.

Cuando se extingue el usufructo, los frutos civiles dejan de percibirse, supongamos que un usufructuario había arrendado el bien dado en usufructo por cinco años, percibiendo por adelantado la renta de los cinco años; pasa un año y se extingue el usufructo: debe devolver al nudo propietario los cuatro años que había recibido por adelantado, porque los frutos civiles pertenecen al usufructuario día a día.

c) Derecho a ciertos productos. Por regla general el usufructuario tiene derecho a los frutos pero no a los productos. Más el legislador, expresamente, concede al usufructuario derecho a ciertos productos que participan de algunos caracteres de los frutos: bosques y arbolados, minas y canteras, ganados y rebaños, etc. todo según los Arts. 777, 786, 787, 789 y 791C.C.

d) Derecho a administrar la cosa fructuaria.

El usufructuario, puede ejecutar tanto aquellos negocios de administración que tengan por finalidad una explotación más fácil de la cosa, como los que persigan su conservación. Puede explotar personalmente la cosa, o explotarla por intermedio de otro, y en consecuencia, puede dar las cosas fructuarias en arrendamiento, anticresis, comodato, etc., a menos que el constituyente lo hubiere prohibido, y si de hecho contraviene tal norma jurídica, perderá el usufructo. Art.795C.C.

e) Derecho a hipotecar el usufructo. Esto de conformidad al Art. 2157C.C.

La hipoteca del usufructo no significa que el acreedor hipotecario vaya a percibir los frutos; estos los sigue percibiendo el usufructuario. El derecho del acreedor hipotecario se reduce a poder embargar y sacar a remate el goce, con exclusión de la

nuda propiedad, si el usufructuario no paga la obligación principal que está garantizada con la hipoteca.

f) Derecho a disponer de la cosa otorgada en cuasiusufructo.

Recordemos que por el cuasiusufructo se entrega la propiedad de la cosa, pues esta es consumible y se destruye por su primer uso, en consecuencia se faculta al cuasi usufructuario a enajenar la cosa, transformándose en el propietario de la cosa.

g) Derecho a interponer las acciones para defender el derecho de usufructo.

El usufructuario, está provisto por la ley para poder presentar cualquier acción que proteja su derecho real de usufructo. Estas acciones son dos: la acción reivindicatoria que regula el Art. 892C.C. y cualquier acción posesoria si se trata de un inmueble de las contempladas en los Arts.918 al 951C.C.

Obligaciones

Las obligaciones del usufructuario se dividen en tres:

I.- Obligaciones antes de entrar en el goce de la cosa: la facción de inventario y rendir caución.

a) La facción de inventario solemne, es el que se hace previo decreto judicial, ante un Juez, con las pruebas pertinentes.

En esta obligación, el nudo propietario deberá estar pendiente de que el inventario sea completo y específico, porque no podrá después tacharlo, ni impugnarlo, según el Art. 781C.C.

Cuando el usufructuario no preste el inventario, no podrá tener la cosa fructuaria, tal como lo ordena el Art. 778C.C. si de hecho la usufructuaria toma posesión de la cosa, sin haberlo efectuado el nudo propietario podrá hacerlo rendir cuentas en su administración, pues le compete al nudo propietario la administración de la cosa, según el Art.779C.C.

b) Rendición de caución de conservación y restitución: la caución es sino una garantía para asegurar el cumplimiento de una obligación o crédito, según el Art. 44 C.C.

¿Qué clase de caución deberá rendir el usufructuario? El legislador nada ha establecido sobre esto, por lo que donde no distingue el legislador tampoco debe

distinguir su interprete, en consecuencia podrá rendir cualquiera de las permitidas por la ley. En caso de discusión el Juez determinará el monto de la caución, tomando para ello en cuenta el valor de los bienes dados en usufructo.

¿Quiénes no rinden caución? El usufructuario legal; el usufructo que retiene el constituyente, si en forma gratuita el donante se ha desprendido de la propiedad, es lógico no exigirle caución; el usufructuario que es eximido expresamente de ella por el nudo propietario y las personas que el constituyente hubiere eximido de rendir caución.

¿Cuál es la sanción por omitir el inventario? El no rendir caución, no acarrea la pérdida del derecho de usufructo, sino que será el nudo propietario que administrará la cosa.

Si el usufructuario toma posesión de la cosa sin rendir caución, puede el nudo propietario concurrir ante el Juez para que le fije un plazo al usufructuario y rendir caución, si no la rindiere se le adjudicará al nudo propietario la administración de la cosa fructuaria, debiendo entregar el valor líquido de los frutos al usufructuario, por supuesto con la remuneración por administrar la cosa. Las facultades de la administración del nudo propietario se encuentran determinados por el Art. 780C.C.

Dentro de este apartado se tiene que hacer alusión a la caución juratoria que el usufructuario puede rendir, en caso de comprender ciertos bienes muebles necesarios para el uso personal del usufructuario o de la familia, exigiéndole al nudo propietario la entrega de los mismos jurando aquél restituir las especies o sus respectivos valores.

II.- Obligaciones que tiene durante el usufructo:

a) Gozar la cosa de la cosa sin alterar su forma o substancia: esta obligación es de la esencia del usufructo perfecto o normal, el usufructuario tiene la obligación de conservar la cosa, evitando que perezca o pierda su capacidad productiva. La conservación de la cosa puede exigir expensas o mejoras, las cuales pueden ser necesarias, útiles y voluntarias.

Los gastos o mejoras necesarias son de cargo del nudo propietario, pues repercuten en la conservación misma o en un mayor valor que se imprime a la propiedad. El Art. 799 Inc. 1°C.C. nos habla de las obras o refracciones, estas constituyen las mejoras necesarias.

b) Debe gozar de la cosa como un *buen padre de familia*, es decir, administrándola con aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios (art. 44C.C.). De no efectuar tal diligencia responderá de culpa leve. Esta obligación se desprende de la naturaleza misma del usufructo, que sólo concede la facultad de gozar de la cosa, con cargo de *conservar su forma y substancia* (art. 769C.C.), para cuyo efecto el usufructuario debe prestar caución suficiente (art. 778C.C.). La conservación de la *substancia* implica la obligación de mantener la cosa fructuaria en su integridad y valor, y la conservación de la *forma* implica la idea de mantener el destino que tenía la cosa en poder del dueño. Así, el usufructuario de una casa destinada a habitación, no puede transformarla en almacenes, porque esto sería cambiar la forma de la casa.

La primera consecuencia de esta obligación es que responde de las pérdidas o deterioros de la cosa que provengan de su dolo o culpa y aun de los hechos ajenos por terceros que de lugar su negligencia. Art.804C.C.

La segunda consecuencia es que corresponden al usufructuario todas las expensas *ordinarias* de conservación y cultivo.

Otra consecuencia la constituye el hecho que son de cargo del usufructuario los *intereses legales* de los capitales invertidos por el propietario en las obras o refacciones mayores de la cosa.

c) Está obligado a cargas fructuarias

Las cargas fructuarias son las indispensables para que la cosa produzca frutos y que el usufructuario debe satisfacer. Estas son:

Las expensas ordinarias de conservación y cultivo. Art. 797C.C.

Las cargas anuales o periódicas. Art.798C.C.

El pago de los impuestos periódicos fiscales y municipales, que graven a la cosa durante el usufructo. Art.798C.C.

d) Contribución a las deudas hereditarias y testamentarias. Art. 1249C.C.

e) pago de los intereses legales de los capitales invertidos por el propietario en las obras o refacciones mayores de la cosa. Art. 799 Inc. 1°C.C

III.- Obligaciones que tiene una vez extinguido el usufructo:

Restitución de la cosa fructuaria.

La razón de esta obligación está en que el usufructo debe siempre terminar; siempre ha de llegar un momento en que se consoliden el usufructo y la propiedad. Llegado el momento de la restitución, debe hacerse el balance de las obligaciones del usufructuario, para ver si hay saldo a su favor o en su contra.

Derecho de retención legal.

Si el saldo es a favor del usufructuario, el nudo propietario debe abonarle su valor, y el usufructuario goza a este respecto del derecho legal de retención que consagra el Art. 802C.C.

Derechos y obligaciones del constituyente o nudo propietario

Derechos

- a) Gastos extraordinarios mayores 799C.C.
- b) Inexistencia de la obligación de reembolsar las mejoras voluntarias. 802C.C.
- c) Inexistencia de la obligación de reponer un edificio que viene todo a tierra por vetustez.

Obligaciones.

Extinción

Relativas a la causa

G

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

Por causas impropias

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

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

c) Se extingue el usufructo, por sentencia judicial.

d) También se extingue, el usufructo por expropiación del predio rústico sobre el que recaía.

Relativas al sujeto

a) Por la muerte del usufructuario, salvo que se haya constituido por tiempo fijo y a título oneroso. Art. 809 Inc.1°C.C.

b) Por consolidación del usufructo con la propiedad. Art. 809 Inc.3°C.

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

c) Por la renuncia del usufructuario. Art. 809 Inc.5°C.C.

Relativas al tiempo

Por Prescripción. Art. 809 Inc.4°C.C.

Relativas al Objeto

a) El usufructo se extingue por la destrucción completa de la cosa fructuaria; si sólo se destruye una parte, subsiste el usufructo en lo restante. Art. Art. 810C.C. Debemos distinguir entre pérdida o destrucción total y pérdida o destrucción parcial o deterioro de la cosa sometida al usufructo.

En ambos casos el usufructo se extingue por falta de objeto: pérdida y destrucción son situaciones que no merecen normas separadas para su reglamentación. (MARINA MARIANI DE VIDAL, 1999, pág. 193)

DERECHO REAL DE USO

Definición de uso

Acción y efecto de servirse de una cosa, de emplearla o utilizarla. (GUILLERMO CABANELLAS DE TORRES, 1946)

Derecho a percibir gratuitamente, aunque con contribución en algunos casos a los gastos, los frutos de una cosa ajena, en la medida de las necesidades del usuario y de su familia.

El derecho de uso es casi igual al de usufructo. Consiste en la facultad de servirse de la cosa ajena iusutendi sin alterar su sustancia, pero mientras que el usufructuario tiene el iusutendi en toda su extensión al usuario le pertenece sólo en aquello que sea necesario a él y a su familia, conforme a su condición social

El derecho de uso es un derecho real que consiste generalmente en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Art. 813C.C.

Derechos del usuario de una heredad

El usuario de una heredad tiene solamente derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, no a los de una calidad superior; y está obligado a recibirlos del dueño, o a tomarlos con su permiso.

Obligaciones del usuario.

Son las mismas que las del usufructuario, con las modificaciones siguientes:

El usuario no está obligado a rendir caución; no está obligado a la facción del inventario; debe usar la cosa como buen padre de familia y en cuanto a las cargas fructuarias, deberá concurrir a ellas a prorrata del beneficio que reporte. El usuario, como solo toma una parte de las utilidades, no está obligado a soportar, sino una parte proporcional cargas fructuarias, sin extenderse al uso y habitación que se establece a personas necesitadas.

DERECHO REAL DE HABITACIÓN

Definición de habitación.

El Art. 813 Inc2°C.C. nos determina que si el uso se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.

Diferencia entre el uso y habitación.

La única diferencia resultaría es que no se comprenden en las necesidades del usuario las que sólo fuesen relativas a la industria que ejerciere, o al comercio de que se ocupe, siendo esta limitación inaplicable al habitador, El habitador está siempre a practicar el inventario, obligación que el usuario solo tiene cuando se trata de cosas que debe restituir en especies. Art.815C.C.

Diferencias del uso y habitación con el usufructo.

Se distingue el usufructo, del uso y habitación, en cuanto a la extensión del derecho. El usufructuario percibe todos los frutos que produce la cosa, mientras que el usuario y el habitador tienen un goce restringido, que se determina por el título constitutivo y, a falta de esta determinación en el título, por las reglas siguientes:

El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitador; en las necesidades personales del usuario o del habitador se comprenden las

de su familia. La familia comprende la mujer y los hijos, tanto los que existen al momento de la constitución, como los que sobrevienen después, y esto aun cuando el usuario o habitador no esté casado, ni haya reconocido hijo alguno a la fecha de la constitución.

Bajo ciertas condiciones, el usufructuario puede ceder el usufructo; pero los derechos de uso y habitación no pueden cederse a ningún título, prestarse ni arrendarse. Ni el usuario ni el habitador pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquellos a que se extiende el ejercicio de su derecho; pero pueden dar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales.

Los derechos de uso y habitación, cuyo ejercicio es enteramente personal, son inembargables. No ocurre lo mismo con el usufructo, que puede ser embargado por los acreedores del usufructuario.

El uso y la habitación no se pueden constituir por ley; en cambio el usufructo si puede crearse a través de la ley. (ALBERTO, 1982, pág. 192)

El usufructuario soporta las cargas fructuarias; el usuario y habitador en las cargas fructuarias son responsables a prorrata del beneficio que reporten. El usufructuario debe rendir caución e inventario solemne a su costa; el usuario y habitador no tiene la obligación de rendir caución y excepcionalmente están obligados al inventario.

Reglas supletorias.

Todo lo regulado en el usufructo, es aplicable al uso y habitación y vale decir que cuanto se diga respecto del uso es aplicable a la habitación. Art. 814C.C.

Elementos

Siempre se verifica la existencia de un elemento subjetivo y un elemento objetivo.

En el elemento subjetivo, encontramos a los sujetos que intervienen en esta relación jurídica.

El usuario: que tiene la facultad de usar y gozar una parte limitada de los frutos.

El habitador: que tiene la facultad de habitar una casa.

El nudo propietario: que tiene la facultad de disposición sobre la cosa.

En el elemento objetivo del derecho real de uso y habitación encontramos a los bienes o cosas que pueden ser sujetos al mismo.

En este caso los bienes que servirán para el uso y la habitación pueden ser muebles o inmuebles, con la misma limitante al que se refiere el derecho de usufructo.

El problema se presenta en relación al ejercicio de este derecho sobre la cosa o bien, el ejercicio se limitará a aquellos que puedan satisfacer las necesidades personales del usuario y del habitador, así pues no se comprenderán la industria o tráfico de los bienes, como cuando el usuario de animales desee emplearlos en el acarreo de objetos que trafica o el habitador utilizar la casa para una tienda o almacén. Arts. 816 al 829C.C.

De la misma forma, el usuario y habitador deben usar de los objetos con la moderación y cuidados propios de un buen padre de familia. Art. 820C.C.

Características.

Las características que estudiamos en el usufructo son aplicables al uso y la habitación, en efecto, el uso es: a) un derecho real; b) sobre cosa ajena; c) principal; d) sobre utilidad, y e) temporal, vitalicio e intransmisible. A diferencia del usufructo en cambio es indivisible y no se puede ceder su ejercicio.

- i) Indivisibilidad. La pauta que el Código establece como limitativa del derecho de aprovechamiento está dada por las necesidades personales del usuario y su familia,
- ii) según su condición social. La medida de la necesidad tiene un punto determinante y de allí se desprende ese carácter indivisible. (MUSTOR, 200)
- ii) Es un derecho personalísimo: lo cual significa que el usuario o habitador no pueden, enajenar, transferir o transmitir el derecho real que les ha sido asignado.

iii) Es inembargable: a diferencia del usufructo el uso y la habitación no pueden embargarse por orden judicial. La regulación jurídica la encontramos en el Art. 1488No8°C.C.

Según Arrache (1999) el notariado, en su acepción general, puede entenderse como una institución que surge en forma natural a la organización social del hombre. En ese sentido aquellas primeras manifestaciones contractuales de la sociedad requirieron de un sistema integral y organizado de “personas investidas de Fe Pública para autorizar y dar fe de hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan” (Arrache, 1999, p.501).

De ahí la importancia del análisis del sistema de limitación del dominio que de la mano de la Ley Notarial puede ofrecer de alguna manera la adjetivación de los derechos reales analizados y que como queda claro se encuentran consagrados en el Derecho Civil ecuatoriano. De hecho, según el documento instructivo elaborado por el Consejo de la Judicatura en materia de **FORMACIÓN INICIAL DE NOTARIOS** indica que la función notarial se aplica cuando no hay derechos de carácter subjetivo que entran en conflicto:

La Función Notarial está en la esfera del derecho, cuando no hay derechos subjetivos en conflicto. La Función notarial confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público en las declaraciones que se derivan de la fe pública que ostenta el notario; La función notarial se aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad a fin de concretar los derechos subjetivos, en el campo de la jurisdicción voluntaria; pues la certeza y seguridad jurídica que el Notario confiere a los hechos y actos que autoriza es derivada de la fe pública que ostenta. (Judicatura, 2014, pág. 23)

Clara situación en donde se plasma la seguridad jurídicas del acta notarial con la renuncia cierta del usufructo, uso y habitación en donde de ninguna manera podría generarse un conflicto entre las partes, más aún cuando dicha extinción se produce por alguna de las causas determinadas en el artículo 18 de la Ley Notarial numeral 27. Cabe señalar que estas actas de extinción de los derechos reales de uso, usufructo y habitación pasan a conformar los protocolos notariales, a disposición de a quien le

interese obtener una copia certificada, en relación a esto es menester citar a la Dra. Gloria Lecaro Puntualiza quien dice al respecto del protocolo lo siguiente:

En nuestro país de acuerdo con el artículo 22 de la legislación notarial, se entiende por protocolo al que se forma anualmente con escrituras y documentos públicos o privados que el notario autoriza e incorpora por mandato de la ley o por orden de autoridad competente o a petición de los interesados. Los protocolos pertenecen al Estado, los notarios deben conservarlos en su poder como archiveros de los mismos y bajo su responsabilidad. Los protocolos se forman anualmente y se dividen en libros o tomos mensuales o de quinientas fojas cada uno, considerando los siguientes requisitos:

Las fojas deberán estar numeradas a máquina o manualmente, u Su archivo deberá guardar un orden cronológico de modo que una escritura de fecha posterior no preceda a otra de fecha anterior continuación de una escritura seguirá la que le corresponde de acuerdo con el respectivo orden numérico que debe tener cada escritura. Todo el texto de una escritura deberá tener el mismo tipo de letra, las fojas de una escritura serán rubricadas por el notario en el anverso y el reverso; y las minutas presentadas para ser elevadas a escritura pública deberán ser parte de un archivo especial que el notario las conservará hasta por dos años. (Lecaro, 2012, pág. 48)

2.2.3 Definición de Términos

Acta de notificación: Acta notarial mediante la cual un notario, a instancia de un interesado que le requiere para ello, notifica a otra persona o personas un determinado contenido.

Acta notarial: Es el documento público autorizado por el notario que documenta y da fe de un hecho o circunstancia que por su naturaleza no es materia de contrato.

Beneficiario: Persona en cuyo favor se ha constituido un seguro, pensión, renta u otro beneficio.

Bienes inmuebles: Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino.

Constitución: Acto de fundación de una sociedad donde se definen sus elementos básicos: capital inicial, domicilio, régimen jurídico, etc.

Derecho real: Es aquella categoría de derechos que se refieren directamente a los bienes, que suponen una relación directa de su titular con un bien mueble o inmueble. Se denominan "derechos reales" por referencia a la palabra latina res, rei, que significa "cosa".

Donación: Negocio jurídico por el cual una persona transfiere, de libre voluntad y gratuitamente, a otra una parte o la totalidad de sus bienes.

Hecho jurídico: Conjunto de circunstancias que, una vez producidas, determinan ciertas consecuencias de acuerdo con la ley establecida. Los hechos pueden ser naturales y humanos, positivos o negativos, voluntarios e involuntarios y, por último, lícitos e ilícitos.

Negocio jurídico: Acto de autonomía privada por el que los otorgantes regulan sus propios intereses con efecto jurídico reconocido por la ley.

Uso: Derecho real no transmisible de poseer y utilizar una cosa ajena de manera que pueda atender las necesidades de la persona que es titular y, si fuera necesario, de su familia

2.3 METODOLOGÍA

2.3.1 Modalidad.

Para la investigación de este proyecto se empleará la modalidad cualitativa categoría interactiva, ya que a través de ésta se pueda determinar el grado de conocimiento acerca del tema propuesto y de ésta manera realizar el análisis de conceptos de carácter normativo, pues supone la revisión de libros, opiniones de expertos en materia legal,

estudiosos del derecho y tratadistas que están inmiscuidos en el tratamiento de éstos temas tanto nacionales como internacionales; la normativa existente como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, la Ley Notarial y Código Orgánico General de Procesos; estudios doctrinarios y procedimientos notariales acerca de la constitución y extinción de los derechos reales de uso, usufructo y habitación tanto de expertos ecuatorianos como extranjeros; en definitiva una Investigación de campo y una investigación documental.

Se decidió implementar dentro de la investigación de campo, la técnica de la entrevista, misma que será realizada a varios abogados y notarios públicos del cantón Riobamba de la República del Ecuador. Los resultados obtenidos servirán de sustento para el tema tratado, permitiendo obtener más información sobre la problemática escogida y así poder plantear conclusiones.

Además, se implementará una encuesta a los usuarios de la Notaria 4 del cantón Riobamba, para determinar el conocimiento o no que tienen de esta institución jurídica, cuando constituirla y extinguirla.

2.3.2 Población

UNIDAD DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
Constitución del Ecuador Arts. 66 numeral 26, Art. 265. Art. 321. Art. 324	444	4
Código Civil Art. 729, Art. 702. Art. 747. Art. 778 al Art. 834	2424	59
Ley Notarial Art. 18 numerales 1, 33,27. Art. 26	49	2

Cogep Disposición Reformatoria Décima Quinta numerales 1 y 8	439	1
Libros y artículos	10	10
Notarios Públicos del cantón Riobamba	11	11
Usuarios notaria 4 del cantón Riobamba	1000	100.

Variable Dependiente

La limitación del dominio

Variable Independiente

Los derechos reales de uso, usufructo y habitación

2.3.3 Métodos de Investigación

Métodos Teóricos

Método de análisis: Para la presente investigación se analizarán diferentes conceptos sobre derechos reales de uso, usufructo y habitación que se aplica a hechos regulados por normas legales correspondientes al campo civil, así como también al área notarial, además se analizarán diversas concepciones teóricas y posiciones referentes a la limitación del dominio.

Método de síntesis: Para sintetizar de manera correcta las concepciones respecto a los atributos del nudo propietario y de las diversas alternativas de ésta institución jurídica

Histórico Lógico.- En el contexto general entorno al usufructo y sus causales para la extinción en sede notarial, conlleva a una trayectoria, desde sus antecedentes iniciales

tomados desde el Derecho Romano hasta la presente fecha, lapso en el que se ha reformado un sinnúmero de veces esta figura jurídica.

Métodos Empíricos

Cuestionario tipo entrevista dirigida a notarios del cantón Riobamba, instrumento constituido por 3 preguntas cerradas politómicas y 2 abiertas de respuestas cortas y un cuestionario tipo encuesta dirigido a usuarios de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba, instrumento constituido por 3 preguntas cerradas politómicas y 2 abiertas

2.3.4 Procedimiento de investigación.

La selección del tipo de investigación determina los pasos a seguir del estudio, sus técnicas y métodos que se puedan emplear en el mismo. Los tipos de investigación utilizados son los que van a construir un paso importante en toda metodología, pues este determinará el enfoque del mismo. Así para este proceso investigativo emplearé los siguientes:

Analizar la realidad de los hechos que ocurren en las Notarías del Cantón Riobamba, por medio de instrumentos de observación de campo, así como también utilizaré el método analítico que permitió realizar un análisis jurídico descriptivo del tema tratado.

Los notarios, usuarios, los doctrinarios, los estudiosos del derecho, teniendo diversos criterios al tema de la limitación del dominio por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación

¿Cómo accedemos a la información requerida?

La información requerida la obtendré por medio de la normativa vigente en el Ecuador, opiniones de doctrinarios nacionales y extranjeros respecto al tema y las encuestas que se realizarán a los usuarios de la Notaría Cuarta del Cantón Riobamba

¿Cómo se recogerá los datos obtenidos?

Las técnicas son elementos que permitirán recolectar datos e información en el proceso investigativo.

Entre las técnicas que aplicaré serán:

El análisis, se profundizo el tema a través de la descomposición de sus elementos para así analizarlo y comprenderlo.

La síntesis, este es un complemento del análisis, se unen las partes que estaban separadas, para analizarlas como un todo.

La descripción, es una técnica con la que explicaré y narraré acontecimientos importantes del problema palpado.

¿Cómo se organizan los datos obtenidos?

Clasificando los datos de mayor importancia que se hayan obtenido, para ir ponderando, es decir escogiendo los más necesarios y depurando los menos necesarios. Además catalogando los contenidos de acuerdo a la conceptualización de cada término jurídico a tratarse en la presente investigación.

La información teórica cualitativa será procesada por medio del programa Microsoft Word haciendo la digitalización de las ideas, conocimientos y datos obtenidos.

CAPITULO III

CONCLUSIONES

3.1 RESPUESTAS

Análisis de los Resultados

Entrevista:

1.- ¿En qué medida considera usted que inciden los derechos reales de uso, usufructo y habitación en la limitación del dominio?

Nada ()

Mucho ()

2.- ¿Considera usted que los problemas que se pueden suscitar con el nudo propietario en relación a la condición jurídica de aquel que habita un bien y el que tiene su usufructo y goce en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz son?

Ninguno ()

Muchos ()

3.- ¿Considera usted que es importante en la extinción del derecho de uso, usufructo y habitación la instrumentación notarial para que surta efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad?

Sí ()

No ()

4.- ¿Cuáles son las características de las potestades del dueño por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación?

.....

5.- ¿Cuáles son las consecuencias de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como estructuras jurídicas?

.....

Tabulación:

1.- ¿En qué media considera usted que inciden los derechos reales de uso, usufructo y habitación en la limitación del dominio?

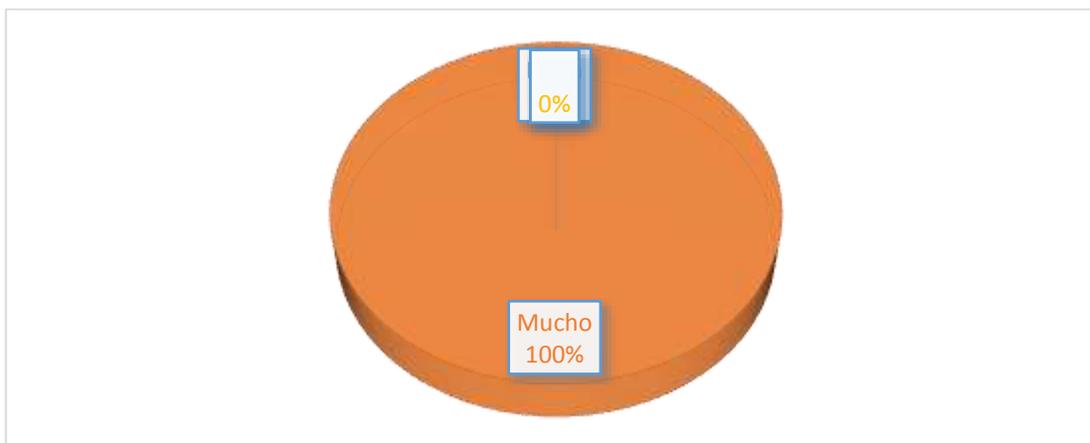
Tabla 1. Pregunta 1.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Nada	0	0%
Mucho	11	100%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 1. Pregunta 1.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 100% de los entrevistados exponen con vasta experiencia que poseen como notarios, que en mucho inciden los derechos reales de uso, usufructo y habitación en la limitación del dominio.

2.- ¿Considera usted que los problemas que se pueden suscitar con el nudo propietario en relación a la condición jurídica de aquel que habita un bien y el que tiene su usufructo y goce en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz son?

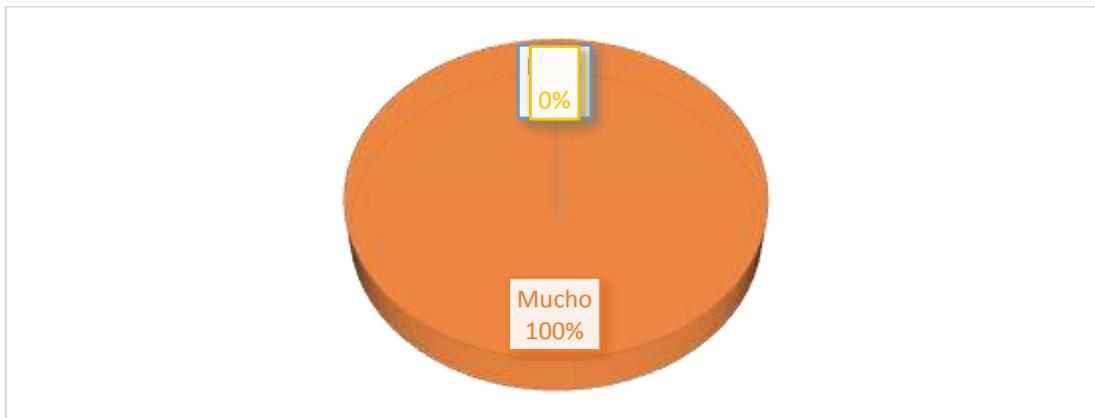
Tabla 2. Pregunta 2.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Nada	0	0%
Mucho	11	100%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 2. Pregunta 2.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 100% de los entrevistados considera que los problemas que se pueden suscitar con el nudo propietario en relación a la condición jurídica de aquel que habita un bien y el que tiene su usufructo y goce en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz son muchos.

3.- ¿Considera usted que es importante en la extinción del derecho de uso, usufructo y habitación la instrumentación notarial para que surta efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad?

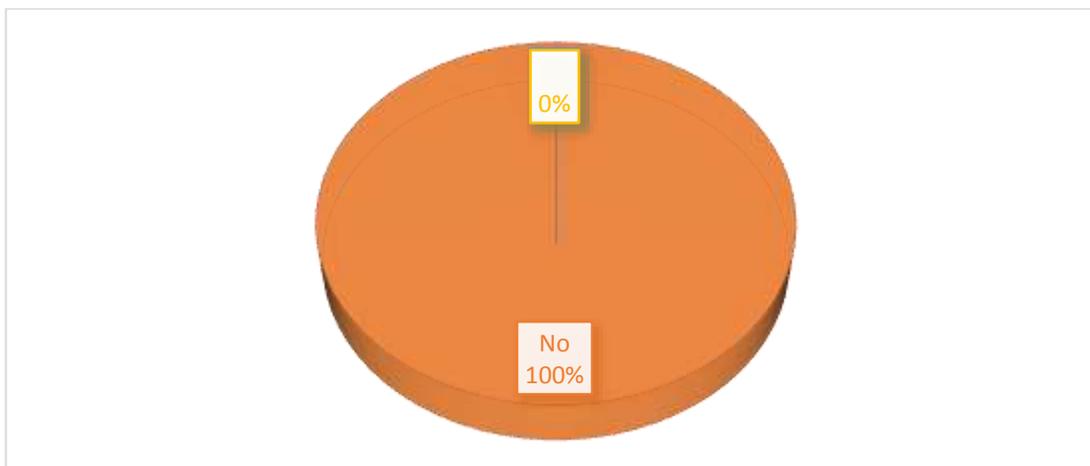
Tabla 3. Pregunta 3.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	0	0%
No	11	100%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 3. Pregunta 3.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 100% de los entrevistados considera que sí es importante en la extinción del derecho de uso, usufructo y habitación la instrumentación notarial para que surta efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.- ¿Cuáles son las características de las potestades del dueño por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación?

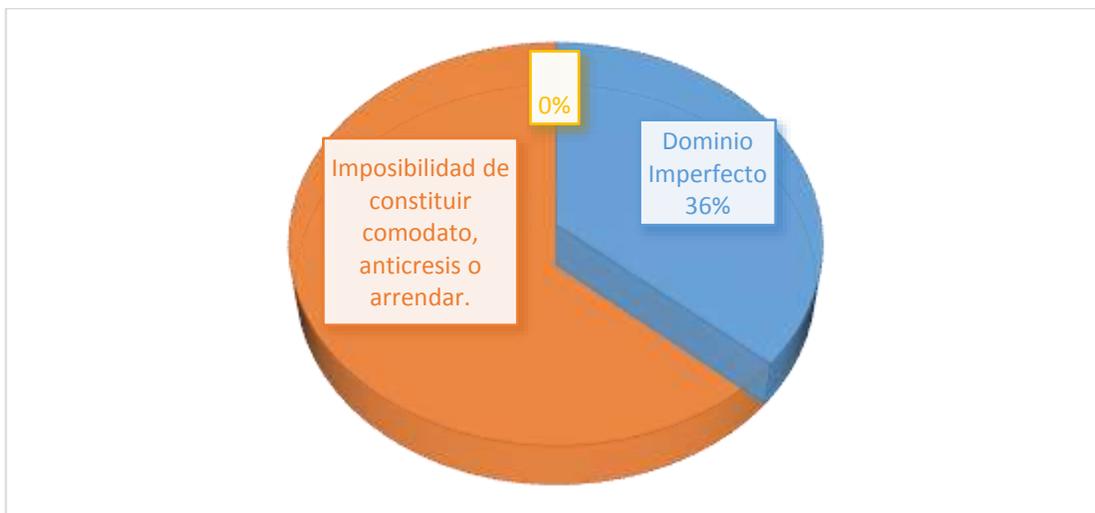
Tabla 4. Pregunta 4.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Imposibilidad de constituir comodato, anticresis, o arrendar	4	36%
Dominio imperfecto	7	64%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 4. Pregunta 4.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 64% de los entrevistados manifiesta que la imposibilidad de constituir comodato, anticr sis o arrendar son las características de las potestades del dueño por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación y un 36% considera que tales características son el dominio imperfecto.

5.- ¿Cuáles son las consecuencias de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como estructuras jurídicas?

Tabla 5. Pregunta 5.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Consolidación de la propiedad	11	100%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 5. Pregunta 5.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 100% de los entrevistados responde que la consecuencia de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad es la consolidación de la propiedad como estructura jurídica.

ENCUESTA

1.- ¿En qué media considera usted que el dominio está limitado por los derechos reales de uso, usufructo y habitación?

Poco ()

Mucho ()

2.- ¿En qué media usted ha requerido constituir o extinguir los derechos reales de uso, usufructo y habitación como limitación del dominio?

Poco ()

Mucho ()

3.- ¿Conoce usted el procedimiento notarial para constituir o extinguir los derechos reales de uso, usufructo y habitación?

Sí ()

No ()

4.- ¿En qué medida posee atribuciones el nudo propietario?

.....

.....

5.- ¿Cuáles son los efectos de inscribir la extinción de los derechos de uso, usufructo y habitación en el Registro de la Propiedad?

ENCUESTA

Tabulación:

1.- ¿En qué medida considera usted que el dominio está limitado por los derechos reales de uso, usufructo y habitación?

Tabla 1. Pregunta 1.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Poco	20	20%
Mucho	80	80%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 1. Pregunta 1.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 80% de los encuestados que concurrieron a la Notaria Cuarta de Riobamba consideran que en mucha medida el dominio está limitado por los derechos reales de uso, usufructo y habitación; por otro lado el 20% considera que dicha limitación al dominio se produce en poca medida.

2.- ¿En qué media usted ha requerido constituir o extinguir los derechos reales de uso, usufructo y habitación como limitación del dominio?

Tabla 2. Pregunta 2.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Poco	43	43%
Mucho	57	57%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 2. Pregunta 2.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 57% de los encuestados que concurrieron a la Notaria Cuarta de Riobamba han requerido constituir o extinguir los derechos reales de uso, usufructo y habitación como limitación del dominio en tanto que el 43% poco ha requerido dichas constituciones de derechos.

3.- ¿Conoce usted el procedimiento notarial para constituir o extinguir los derechos reales de uso, usufructo y habitación?

Tabla 3. Pregunta 3.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Sí	41	41%
No	59	59%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 3. Pregunta 3.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 59% de los encuestados que concurrieron a la Notaria Cuarta de Riobamba conocen el procedimiento notarial para constituir o extinguir los derechos reales de uso, usufructo y habitación y el 41% no conoce tales procedimientos.

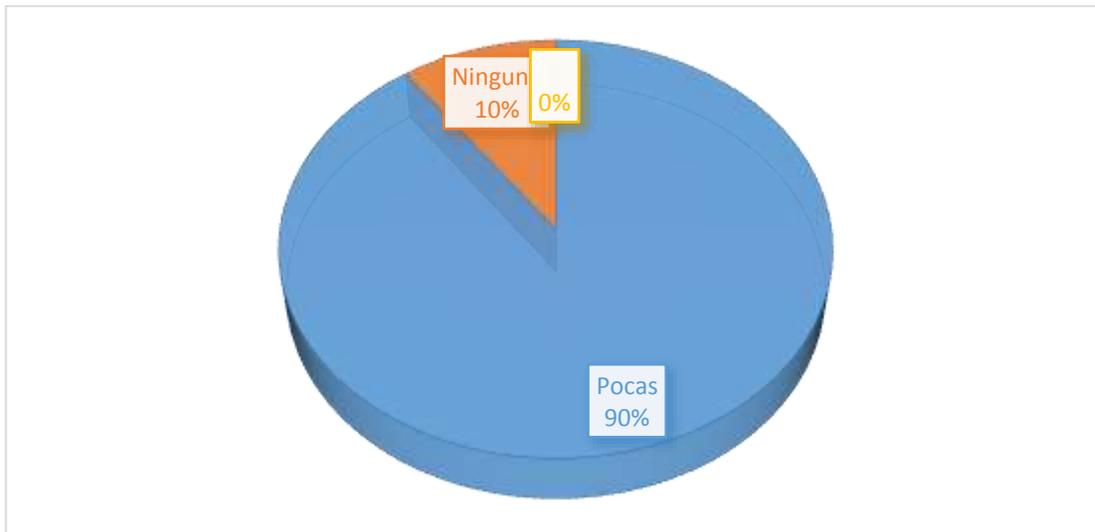
4.- ¿En qué medida posee atribuciones el nudo propietario?

Tabla 4. Pregunta 4.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Pocas	90	90%
Ninguna	10	10%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo
Fecha:20/02/2018

Gráfico 4. Pregunta 4.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo
Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 90% de los encuestados que concurrieron a la Notaria Cuarta de Riobamba manifiesta que posee pocas atribuciones el nudo propietario y en tanto que un 10% manifiesta que no tiene ninguna atribución el nudo propietario.

5.- ¿Cuáles son los efectos de inscribir la extinción de los derechos de uso, usufructo y habitación en el Registro de la Propiedad?

Tabla 5. Pregunta 5.

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Ninguna	5	5%
Consolidación de la propiedad	95	%

Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Gráfico 5. Pregunta 5.



Elaborado por: Maria Isabel Mancheno Naranjo

Fecha:20/02/2018

Análisis de Resultado

El 95% de los encuestados responde que los efectos de inscribir la extinción de los derechos de uso, usufructo y habitación en el Registro de la Propiedad es la consolidación de la propiedad y el 5% manifiesta no tiene dicho acto extintivo ningún efecto.

CONCLUSIONES

- La constitución de los derechos de uso, usufructo y habitación repercuten en mucho directamente en la limitación del dominio, sea en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz, tanto al nudo propietario como al titular de los citados derechos reales.
- Las potestades del dueño por la existencia de los derechos reales de uso, usufructo y habitación se ven limitadas dentro de las más identificables están la imposibilidad de constituir comodato, anticrécis; considerandose de esta manera un dominio imperfecto.
- La consecuencia de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad es la consolidación de la propiedad como estructura jurídica.
- Determinar la utilidad que le reporta para quien participa como beneficiario y como nudo propietario
- Es importante en la extinción del derecho de uso, usufructo y habitación la instrumentación notarial para que surta efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad
- La utilidad que reporta para quienes participan como beneficiarios y como nudos propietarios está determinada por el requerimiento de aproximadamente el cincuenta por ciento de concurrentes a los despachos notariales en constituir o extinguir derechos de uso, usufructo y habitación; intervinientes que conocen el procedimiento notarial.

RECOMENDACIONES

- En virtud de la necesidad de una ley adjetiva notarial, los profesionales, académicos y notarios que a la vez son capital social importantísimo en el Ecuador, puedan a través de la Federación Ecuatoriana de Notarios impulsar el proyecto de Ley Orgánica Notarial a la Asamblea Nacional; y de esta manera se establezca un procedimiento claro y sistematizado para extinguir y constituir el derecho real de uso, usufructo y habitación; así como los demás procedimientos notariales que al momento dependen de desarrollo forense de

cada notario. Cuerpo normativo que debería propender a que los involucrados conozcan el fundamento legal y doctrinario que encasilla los derechos reales y los efectos jurídicos de la limitación del dominio; permitiendo además que opere de pleno derecho la cancelación de tales derechos para que no permanezca gravado el inmueble de manera definitiva a pesar de que ya no existe quien los ejerza.

Bibliografía

- Abeliuk, R. (2001). *Las Obligaciones Tomo I* (chile ed.). Colombia : Editorial Nomo S.A cuarta edicion . Recuperado el ...
- Abeliuk, R. (2001). *Las obligaciones. Tomo I.*. Colombia: cuarta Edición, Nomos S.A.
- Alberto, T. (1982). *Derecho Civil* . Argentina : Editorial De Derecho Reunidas S.A .
- Alessandri Rodriguez. (1942). *Derecho Civil*. Chile: Zamorano CC.
- Alessandri Rodriguez, A. (1942). *Derecho civil de los contratos*. chile: Nacimiento.
- Arteaga. (1980). *Derecho De Familia*. Quito.
- Asamblea Nacional . (2016). Atribuciones Exclusivas De Los Notarios. En A. Nacional, *Reformas A La Ley Notarial*. Quito: CPE -Ecuador.
- Civil, C. (2016). *El Usufructo* . Quito : CPE - Ecuador .
- Color, Abc. (2009). *La función notarial, ejercicio y número programado*. Obtenido de <http://www.abc.com.py/articulos/la-funcion-notarial-ejercicio-y-numero-programado-46033.html>
- Consejo de la Judicatura, Curso De Formación Inicial De Notarios. (2014). *Función Notarial*. Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:_Loj6mgZaYgJ:www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/notarios/silabos%2520notarios/Actividad%2520notarial/Silabo%2520funcion%2520notarial.docx+&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=ec
- Constitucion De La Republica Del Ecuador, C. (2016). *Derecho A La Proiedad* . Quito: CPE -Ecuador.
- Derecho Civil, C. T. (1930). *Redrecho Real , Art 567*. Santiago De Chile: Ediciones Santiago De Chile.
- Guillermo Cabanellas De Torres, G. (1946). *Derecho Real De Uso* . Bueno Aires : Editorial Atalaya .
- Judiucatura, C. d. (2014). *Función Notarial*. Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:_Loj6mgZaYgJ:www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/notarios/silabos%2520notarios/ACTIVIDAD%2520notarial/Silabo%2520funcion%2520notarial.docx+&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=ec

- Lecaro, G. (2012). *Actas Notariales* .
- Ley Notarial. (2016). *Atribuciones Exclusivas De Los Notarios*. Quito: CPE-Ecuador.
- López, N. (1998). *La adquisición de bienes inmuebles*. Quito: AME.
- Marina Mariani De Vidal. (1999). *Derecho Real*. Argentina: Editorial AA-Zabalia.
- Mustor, N. J. (200). *Derecho Real* . Argentina : Astrea .
- Palavecino Cáceres, C. (2010). La responsabilidad solidaria en la subcontratación laboral. Algunas consideraciones sobre su naturaleza y sus efectos. *Revista Chilena de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, Vol. I, No. 1*, 17-27.
- Pérez, B. (20 de 10 de 1983). *Derecho Notarial*. México: Editorial Porrúa. Obtenido de http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledi/varela_v_va/capitulo2.pdf.
- Poveda, J. F. (2009). *Atribuciones jurisdiccionales del Notario en el Ecuador a partir de las reformas introducidas a la ley notarial por el art. 7 de la ley S/N, publicado en el Registro Oficial No. 64-S, Del 08-XI-96*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Prada, J. M. (18 de 6 de 2012). *Distintas clases de notariado: sus diferencias*. Obtenido de <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/8/cnt/cnt2.pdf>
- Ramos, R. (2007). *Derecho de Familia, Tomo II, p. 646* . Santiago de Chile: Jurídica de Chile.
- Solíz, B. (2014). *La fe pública del notario en la legislación ecuatoriana*. Quito. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3971/5/T-UCE-b-25.pdf>
- Zannoni. (2016). *Manual de Derecho de Familia*. Buenos Aires: Astres.

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, María Isabel Mancheno Naranjo, con C.C: # 0603262429 autor del trabajo de Examen Complexivo: *Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio*. Previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 11 de enero de 2019

f. _____

Nombre: María Isabel Mancheno Naranjo

C. C: 0603262429

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio.		
AUTOR(ES):	Dra. María Isabel Mancheno Naranjo		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	enero 11 del 2019	No. DE PÁGINAS:	55
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Derechos reales, uso, usufructo y habitación, limitación del dominio, instrumentación notarial y Registro de la Propiedad.		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>Ciertamente, la limitación al derecho de propiedad es una de las preocupaciones más relevantes el momento de gestionar las concesiones que nos hacemos unos a otros, es así mismo irrefutable que el hecho de que la función notarial y registral desempeña un rol trascendental en las actividades diarias que realizan los ciudadanos. La constitución de los derechos de uso, usufructo y habitación solo obedece a la tradición greco-romana a la que nos debemos durante milenios y por tanto en nuestra legislación está ampliamente aceptada.</p> <p>En este trabajo se ofrece una visión de cómo la constitución de los derechos de uso, usufructo y habitación repercuten en mucho y directamente en la limitación del dominio, sea en virtud de un contrato de compraventa o donación de bien raíz, tanto al nudo propietario como al titular de los citados derechos reales. Las potestades del dueño por la existencia de tales derechos se ven limitadas dentro de las más identificables están la imposibilidad de constituir comodato, anticrécis; considerandose de esta manera un dominio imperfecto, sin dejar de abordar la consecuencia de la extinción de los derechos reales en la nuda propiedad como lo es la consolidación de la propiedad como estructura jurídica.</p> <p>En su mayor parte este trabajo intenta determinar la utilidad que le reporta para quien participa como beneficiario y como nudo propietario en la extinción del derecho de uso, usufructo y habitación la instrumentación notarial para que surta efectos jurídicos con la inscripción en el Registro de la Propiedad. Abogo en todo caso por una comprensión rápida de la necesidad de una ley adjetiva notarial, que establezca un procedimiento claro y sistematizado para extinguir y constituir el derecho real de uso, usufructo y habitación; así como los demás procedimientos notariales que al momento dependen de desarrollo forense de cada notario.</p> <p>Certainly, the limitation to property rights is one of the most relevant concerns when managing the concessions we make to each other, it is also irrefutable that the fact that the notarial and registry function plays a transcendental role in daily activities what citizens do. The constitution of the rights of use, usufruct and habitation only obeys the Greco-Roman tradition to which we owe for millennia and therefore our legislation is widely accepted. This paper offers a vision of how the constitution of the rights of use, usufruct and room have a direct and direct impact on the limitation of ownership, either by virtue of a contract of sale or donation of real estate, both to the owner and to the holder of the aforementioned rights in rem. The powers of the owner for the existence of such rights are limited within the most identifiable are the impossibility of constituting a loan, anticrécis; considering in this way an imperfect domain, without stopping addressing the consequence of the extinction of real rights in the naked property as it is the consolidation of property as a legal structure.</p> <p>For the most part, this work tries to determine the utility that it provides for those who participate as beneficiaries and as the joint owner in the extinction of the right to use, usufruct and housing the notarial instrumentation so that it has juridical effects with the inscription in the Land Registry. . I advocate in any case for a rapid understanding of the need for a notarial adjective law, which establishes a clear and systematized procedure to extinguish and constitute the real right of use, usufruct and habitation; as well as the other notarial procedures that at the moment depend on the forensic development of each notary.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0995244504	E-mail: marisabel_mn@yahoo.es	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora BlumMoarry		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		