



Planificación territorial: análisis desde la donación con reserva de usufructo

Territorial planning: analysis from the donation with usufruct reservation

Planeamento territorial: análise a partir da doação com reserva de usufruto

Richard Esteban Sarzosa-Soto ^I
re.sarzosa@uta.edu.ec
<https://orcid.org/0009-0001-2733-5738>

Edison Santiago León-Trujillo ^{II}
es.leon@uta.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0001-7546-4916>

Aníbal Eduardo Silva-Gavilanes ^{III}
blu182530@gamil.com
<https://orcid.org/0009-0002-6801-2860>

Correspondencia: re.sarzosa@uta.edu.ec

Ciencias Sociales y Políticas
Artículo de Investigación

* **Recibido:** 01 de diciembre de 2024 * **Aceptado:** 24 de enero de 2025 * **Publicado:** 18 de febrero de 2025

- I. Universidad Técnica de Ambato, Ecuador.
- II. Universidad Técnica de Ambato, Ecuador.
- III. Universidad Técnica de Ambato, Ecuador.

Resumen

La donación con reserva de usufructo consiste en la transferencia del dominio de un bien, pero con la limitación del usufructo. En este sentido, se presenta como una figura que limita el uso y goce del bien del nudo propietario. De este modo, es importante analizar a la donación y el usufructo con el fin de entender la temática. En primer lugar, el usufructo coexiste cuando está presente el usufructuario, es decir, quien tiene uso y goce de la cosa usufructuada y el nudo propietario, individuo que permite el resguardo y conservación del bien por parte del usufructuario. Por otra parte, las donaciones instituyen un acto por vía contractual, radica en ceder parte del patrimonio a un tercero, está compuesto por el donante y el donatario, asimismo, es trascendental la aceptación del bien que se pretende donar para que tenga efecto. Es así como, los tipos de bienes donados se clasifican en materiales, culturales y por causa de matrimonio. Cada donación debe regirse por la escritura pública. Por lo que, el donatario debe cumplir con el pago de la plusvalía municipal para que se efectúe la donación.

Palabras clave: Donación; usufructo; nudo propietario; donante; contrato.

Abstract

A donation with reservation of usufruct consists of the transfer of ownership of an asset, but with a limitation of usufruct. In this sense, it is presented as a figure that limits the use and enjoyment of the asset by the bare owner. Thus, it is important to analyze the donation and usufruct in order to understand the subject matter. Firstly, usufruct coexists when the usufructuary is present, that is, the person who has use and enjoyment of the usufructed item and the bare owner, an individual who allows the safekeeping and conservation of the asset by the usufructuary. On the other hand, donations institute an act by contractual means, which consists of transferring part of the estate to a third party, which is made up of the donor and the donee, and the acceptance of the asset that is intended to be donated is essential for it to take effect. Thus, the types of donated assets are classified as material, cultural and due to marriage. Each donation must be governed by a public deed. Therefore, the donee must pay the municipal capital gains tax for the donation to take place.

Keywords: Donation; usufruct; bare ownership; donor; contract.

Resumo

A doação com reserva de usufruto consiste na transmissão da propriedade de um bem, mas com limitação de usufruto. Neste sentido, apresenta-se como uma figura que limita o uso e o gozo do bem do nu proprietário. Assim, é importante analisar a doação e o usufruto para compreender o tema. Em primeiro lugar, o usufruto coexiste quando estão presentes o usufrutuário, ou seja, a pessoa que tem uso e fruição do bem usufruído, e o nu-proprietário, pessoa singular que permite a guarda e conservação do bem pelo usufrutuário. Por outro lado, as doações estabelecem um ato por via contratual, que consiste na transmissão de parte dos bens a um terceiro, e é composto pelo doador e pelo donatário. Assim, os tipos de bens doados são classificados como materiais, culturais e por casamento. Cada doação deve ser regida por uma escritura pública. Assim sendo, o donatário deverá cumprir com o pagamento do imposto municipal sobre as mais-valias para que a doação seja realizada.

Palavras-chave: Doação; usufruto; nó do dono; doador; contrato.

Introducción

El usufructo se fundamenta en que el nudo propietario pone a cargo de un usufructuario un bien a cambio de su conservación. Es así como, el usufructuario tiene derecho a gozar de la cosa usufructuada, de igual forma, posee obligaciones con respecto a su precautela. Por otro lado, uno de los derechos del nudo propietario es que tiene el derecho a extinguir el usufructo debido a que el usufructuario ha incumplido con sus obligaciones. Así también, en caso de que el usufructuario realice mejoras en la cosa usufructuada deberá saldar el costo.

La donación tiene efecto por vía contractual, consiste en la transferencia o traspaso de un bien, siempre que exista voluntad de las partes, de modo que, el donante debe actuar en base a la gratuidad y liberalidad, mientras que el donatario debe pronunciarse al respecto, ya que, de lo contrario no tendrá efecto. Entre los tipos, están: la donación inter vivos que radica en ceder en vida parte del patrimonio a un tercero y la mortis causa que se ejecuta tras fallecimiento del donante. Las donaciones puras son las relativas a beneficiar, sin embargo, las modales atribuyen obligaciones al donatario y las remuneratorias se basa en la retribución. Por último, la de cláusula de reversión se refiere a la restitución, las de disponer son aquellas que mantienen cierta potestad sobre el bien y las condicionales requieren el cumplimiento de parámetros.

Los tipos de bienes donados se clasifican en materiales, culturales y por causa de matrimonio. De este modo, cada donación se desarrolla de acuerdo con lo establecido en Código Civil ecuatoriano y debe cumplir con el requisito de estar sustentada por la escritura pública. Por otra parte, es indispensable tener en cuenta que las donaciones al ser de naturaleza gratuita deben cumplir con el pago de impuestos por la obtención del dominio del bien que se le ha sido donado. En tal sentido que, el donatario debe cumplir con el pago de la plusvalía municipal.

De esta forma, la donación con reserva de usufructo permite al donante el uso y goce del bien como usufructuario y al donatario recibir el bien bajo el título de nudo propietario. En este sentido, una persona tiene el goce y uso del bien, mientras que la otra persona solo tiene el dominio. De este modo, es un acto voluntario que se debe establecer bajo un contrato con el objetivo de que la transferencia del dominio sea legal.

Metodología

La metodología utilizada es cualitativa y se desarrolló mediante la revisión de material bibliográfico con el objetivo de analizar documentos relacionados a la donación con reserva de usufructo. De esta manera, mediante la revisión y selección de publicaciones y documentos legales, se fundamenta el tema de investigación. El método cualitativo se basa en la aplicación de diversos métodos con el objetivo de obtener información desde un ámbito general a un particular. Por otro lado, este método plantea hipótesis después de haber realizado la investigación para así lograr comprender los enfoques tanto ideológicos como culturales.

El presente artículo configura un análisis a través del método cualitativo, debido a que la temática sobre donación con reserva de usufructo está inmersa en las relaciones jurídicas. En primera instancia se desarrolla el análisis de artículos relacionados a la donación, ya que, ello permite derivar los diversos tipos que la componen, los cuales están establecidos en el Código Civil ecuatoriano. A raíz de ello, el cuerpo metodológico está fundamentado en observaciones y estudios que analizan la ejecución de la donación respecto a reservar el usufructo.

Desarrollo

Donaciones

Concepto de donación

La donación constituye un acto contractual, el cual es categorizado como una acción de liberalidad, ya que, permite de modo gratuito la transferencia de un bien a otro individuo, considerando que debe existir una previa aceptación para su efecto. De modo que, está conformada por la voluntad de dos partes, quien está dispuesto a otorgar el bien denominado donante y quien lo percibe corresponde a donatario¹. Por consecuencia, conlleva la reducción del patrimonio respecto al donante, mientras que el donatario se ve beneficiado, cabe recalcar que, dicho beneficio puede recaer sobre cualquier persona² (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Limon Indanza, 2021).

Características

Entre las principales características de las donaciones se resalta la gratuidad, puesto que, es un acto que no tiene fines de lucro, es irrevocable, pero se considera la revocación por determinadas causas, entre ellas la ingratitud. De igual forma, es trascendental la voluntad y la aceptación de las partes para que se pueda efectuar, es unilateral debido a que se derivan obligaciones que recaen sobre el donante y en determinadas ocasiones sobre el donatario. Tal es el caso del usufructo, ya que, el donatario deberá cubrir las deudas de quien otorga el bien, por último, se trata de una actuación de carácter instantánea, es decir, de inmediato cumplimiento y corresponde a un acto solemne (Vesges, 2008).

Tipos de donaciones

Donaciones inter vivos y mortis causa

Las donaciones inter vivos son relativas a las efectuadas en vida, las cuales constituyen un instrumento optativo en relación con la herencia, de modo que, permite ceder a cualquier persona algún bien concerniente al patrimonio propio. De acuerdo con el Código Civil [CC], en los arts. 1402-1405, se determina que las donaciones entre vivos son de carácter gratuito e irrevocable, requieren que el donante sea hábil y que el donatario sea capaz (CC, 2005, arts. 1402-1405). Ahora bien, las donaciones mortis causa corresponden a las que se ejecutan a partir del fallecimiento del

donante, son de carácter revocable, ya que, conforme al art. 1038 del CC constituyen testamento, por ende, deben regirse a las formalidades testamentarias (CC, 2005, art. 1038).

Donaciones puras y modales

Código Civil [CC], en los arts. 1402-1405, se determina que las donaciones entre vivos son de carácter gratuito e irrevocable, requieren que el donante sea hábil y que el donatario sea capaz (CC, 2005, arts. 1402-1405). Ahora bien, las donaciones mortis causa corresponden a las que se ejecutan a partir del fallecimiento del donante, son de carácter revocable, ya que, conforme al art. 1038 del CC constituyen testamento, por ende, deben regirse a las formalidades testamentarias (CC, 2005, art. 1038).

Donaciones puras y modales

Acorde al art. 1449 del CC, las donaciones remuneratorias son aquellas en las que el donatario tiene como finalidad remunerar determinados servicios, los cuales son proporcionados por el donatario, considerando que los servicios deben ser propensos a ser retribuidos (CC, 2005, art. 1449). No obstante, se requiere la constancia del tipo de donación o la determinación de dichos servicios, esto mediante escritura, ya que, de lo contrario será de carácter gratuito. Cabe recalcar que, no se constituye como revocable cuando la remuneración es equivalente al servicio retribuido, mientras que, si se tratase de un valor superior hay que pronunciarse al respecto (CC, 2005, art. 1450).

Donaciones con cláusula de reversión

Las donaciones con cláusula de reversión son relativas a la restitución, puesto que, se enfoca en el beneficio del donador, esto de forma independiente de las condiciones y de los casos que se presenten. Por lo tanto, este tipo de donación no contribuye a personas externas, sino más bien en la reiteración de casos y la imposición de delimitaciones proporcionales (Núñez, 1996). En base al art. 748 del CC la restitución se la categoriza como el traspaso de un determinado dominio hacia una persona que ha logrado obtener el fideicomiso, entendiéndose que la propiedad es propensa a ser adquirida por otro individuo³ (CC, 2005, art. 748).

Donaciones con facultad de disponer y condicionales

Las donaciones con facultad de disponer se tratan por lo general sobre la potestad que el donante mantiene respecto a los bienes que le han sido otorgados, de modo que, está en la posibilidad de disponer de los mismos. Es necesario recalcar que, si el donante fallece sin haber ejercido su derecho respecto a los bienes, estos se transfieren de forma directa al donatario (Espejo, 2000).

Respecto a las donaciones condicionales, estas constituyen parámetros o requerimientos impuestos por parte del donante, los cuales deben ser subsanados por el donatario, ya que, se ejecutarán dichas donaciones, caso contrario no tendrán efecto (CC, 2005, art. 1419).

Tipos de bienes donados

Donación de bienes materiales

Los bienes materiales que pueden ser donados, son aquellos activos palpables y removibles. Por lo tanto, se clasifican en cosas muebles e inmuebles. Ahora bien, los bienes muebles pueden ser donados mediante la aceptación verbal o escrita. Con respecto a los bienes inmuebles, para ser donados deben cumplir con la aceptación del bien a través de una escritura pública. Es así como, las donaciones se pueden clasificar en puras o bajo el cumplimiento de las condiciones para efectuar su legalidad (Vogt, 2017).

Asimismo, la donación le impone la obligación al donante de cumplir con el compromiso de que sus bienes no sobrepasen la cantidad de ochocientos dólares americanos de lo contrario se efectuara la nulidad, con la finalidad de preservar su bienestar económico conforme al artículo 1417 del CC (CC, 2005, art. 1417). En caso de que el donante se encuentre en mala posición económica el donatario tiene que cumplir con la prestación de alimentos al donante mediante renta vitalicia, título de usufructo de propiedad (CC, 2005, art. 1424).

La donación de bienes un acto de libertad que se basa en la generosidad del donante de dar gratuitamente un bien inmueble al donatario quien es el que recibe (CC, 2005, art. 1402). Teniendo en cuenta que, este tipo de donación se da en los bienes públicos que se encuentran bajo la posesión del Estado son entregados por un contrato de personas públicas y privadas para que efectúen a función social. Es decir, para poder adquirir la donación se necesita de una escritura pública conforme al art. 1423 del CC (CC, 205, art. 1423).

La donación de bienes inmuebles de personas jurídicas es un proceso sustantivo a cargo del Director Nacional de Disposición y Enajenación de Bienes quien se encarga de congrega al Comité Consultivo Institucional con el objetivo de determinar el uso adecuado de los bienes. En concordancia, se efectúa la donación una vez realizado el acuerdo interinstitucional del dominio de la persona jurídica y el inmueble. Congruentemente, quienes son responsables de suscribir el

acuerdo son los delegados y las autoridades, para que se proceda con las transferencias gratuitas (Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, 2014).

Donación de bienes culturales

De acuerdo con la Ley de Donaciones con Fines Culturales, la donación es la que permite la conservación del patrimonio cultural de un Estado a través de las donaciones que los benefician. Por lo tanto, se genera el proyecto de conservación de monumentos nacionales accediendo a la propagación y desarrollo cultural mediante las donaciones que se las realiza a los beneficiarios tributarios que son personas naturales o jurídicas. Ahora bien, las donaciones se dan a través de la adquisición de cantidades monetarias para el cumplimiento y funcionamiento de las actividades necesarias (Ley de Donaciones con Fines Culturales, 2001).

Es necesario mencionar que, la finalidad de este tipo de donaciones es la conservación y restauración de los monumentos históricos que son bienes nacionales públicos. Es decir, lo de propiedad municipal o fiscal por lo que se debe adaptar en la ley. La donación se lleva a cabo por dinero o especies cumpliendo con lo establecido en la ley. Por ende, si el donante paga el impuesto global el valor de la especie la decide el Comité de Donaciones. Por otro lado, si el donante contribuye a la primera categoría la especie se valora de acuerdo con la ley del impuesto a la renta (Ley de Donaciones con Fines Culturales, 2001).

Donación por causa de matrimonio

Esta donación se origina por la firma de un acto solemne y subsistirá hasta que se disuelva el matrimonio (CC, 2005, art. 94). Las donaciones forman parte de la causa onerosa a razón de dos formas, primero, las capitulaciones matrimoniales y segundo las donaciones a causa de matrimonio. Con respecto a las capitulaciones, surgen por las promesas que realiza uno de los cónyuges o de un tercero antes del matrimonio y se regirán por las reglas de donaciones que deben estar sujetas a una escritura pública (CC, 2005, art. 209). En lo que se refiere a las donaciones por matrimonio, son las promesas antes de la unión matrimonial, al igual que las donaciones que realiza un tercero y se puede ejecutar antes o después del matrimonio (CC, 2005, art. 208).

Las donaciones matrimoniales constan con una restricción que no deben pasar la cuarta parte de los bienes propios del cónyuge que está en calidad de donante (CC, 2005, art. 210). Asimismo, esta donación cumple con las pautas generales de las donaciones respetando plazos y condiciones (CC, 2005, art. 211). Por otro lado, antes de efectuar el matrimonio, si uno de los cónyuges desea anular esta unión, las donaciones que se establecieron antes del matrimonio pueden ser suprimidas (CC,

2005, art. 214). De la misma manera, una vez que se declare la nulidad del vínculo matrimonial la donación puede ser derogada cuando no exista la convicción de una escritura pública (CC, 2005, art. 212).

Teniendo en cuenta que, una vez que se ha dado por terminado el vínculo matrimonial, se podrá solicitar al juez que declare la nulidad de la separación conyugal a través de un acuerdo entre ambas partes. No obstante, cada uno de los cónyuges es responsable de administrar sus propios bienes y de la misma manera se puede clarificar que el otro cónyuge no puede tomar decisiones en los bienes que no le pertenecen. Por añadidura, los bienes ingresan dentro del patrimonio personal de cada uno de los cónyuges (CC, 2005, art. 221).

El contrato de Donación

El contrato de donaciones surge por el acuerdo entre dos partes pueden ser una o varias personas quienes deben cumplir con realizar o no una cosa (CC, 2005, art. 1454). De esta forma, los contratos se clasifican en: unilateral, gratuito, oneroso, real. En primer lugar, el contrato unilateral rige a partir de que ambas partes se obligan recíprocamente y no contiene obligación bilateral (CC, 2005, art. 1455). En segundo lugar, en el contrato gratuito o beneficiario, una sola persona se beneficia y la otra parte sufre el gravamen, mientras que, en el contrato oneroso las dos partes tienen gravamen para su beneficio (CC, 2005, art. 1456).

Seguidamente, el tercer contrato es el oneroso conmutativo, parte de la obligación de darse o cumplir con una cosa por ambas partes que se le denomina como un equivalente (CC, 2005, art. 1457). En el caso del contrato principal no se necesita la convención o accesorio, pues tiene la funcionalidad de cumplir con una obligación (CC, 2005, art. 145). Por último, el contrato real para cumplir con la calidad de perfecto debe estar sujeto a observancias especial para contraer efecto civil, y, para ser consensual debe ser perfeccionado por el consentimiento (CC, 2005, art. 1459).

Considerando que, las donaciones al ser de carácter gratuito no se exentan del pago de impuestos. En consecuencia, al momento en que se adquiere el dominio se debe cumplir con el pago del impuesto a la plusvalía municipal que varía de acuerdo con el territorio en el que se encuentre. Por tal razón, el pago de la plusvalía equivale al diez por ciento de la diferencia del valor comercial y del avalúo del municipio conforme al Código Orgánico de Organización Territorial [COOTAD] (COOTAD, 2010, art. 556). Por otro lado, quien se encuentra a cargo del pago del impuesto es el donatario en calidad de contribuyente y se dará en concordancia con el predio urbano (SRI, 2022).

Usufructo

Definición y características del usufructo

El usufructo es un derecho real que tiene un individuo de usar o disfrutar de un bien ajeno, ya que, no cuenta con el título de propiedad, pero, hace uso de este. De la misma forma, están obligados a cuidarlos y conservarlos como si fueran de su propiedad. El usufructo se puede establecer mediante un contrato. Sin embargo, este derecho está limitado porque el contrato está sujeto a un plazo y condición que puede ser real o concreta, por lo general el periodo del usufructuario termina con su muerte (Villalba, 2018). Por otra parte, la nuda propiedad es el derecho que tiene una persona sobre un bien, pero no hace uso de este. Por tanto, existe un tercero que tiene posesión y disfrute de este bien. Existe una diferencia evidente, ya que, el dueño de la propiedad no disfruta de la regalía del bien, sino es un tercero llamado usufructuario quien lo hace (Quesada, 2005).

Derechos del usufructuario

Derecho a percibir los frutos

El principal derecho que posee un usufructuario es percibir todos aquellos frutos que no excluyan la ley o la Constitución. Cabe mencionar que, estos frutos se dividen en dos categorías: en frutos naturales y frutos civiles. Los frutos naturales son propiedad del usufructuario, de igual modo, cuando la terminación del usufructo se efectuó los frutos naturales pertenecerán al nudo propietario (CC, 2005, art. 664). Por otro lado, se encuentran los frutos civiles que posee el usufructuario cada día, sin embargo, para que el usufructuario sea dueño de los frutos civiles debe obtener el usufructo de manera legal (CC, 2005, art. 795).

Derecho a percibir ciertos productos y derecho de hipotecar el usufructo

El usufructuario por lo general goza de los frutos mas no de los productos, no obstante, de acuerdo con el art. 789 un legislador tiene la facultad de conceder al usufructuario derecho a poseer ciertos productos, tal es el caso de las minas o canteras, además podrá aprovecharse sin ser responsable sobre la disminución de los productos que provengan de ella (CC, 2005, art, 789). Es importante mencionar que, cuando se realiza la hipoteca del usufructo el acreedor hipotecario carece de los frutos que se perciba por el bien, puesto que, es el usufructuario quien lo sigue haciendo. Por lo tanto, el acreedor hipotecario tiene el derecho de embargar, así como también, de rematar el goce, en caso de que el usufructuario evada su pago (CC, 2005, art. 817)

Obligaciones del usufructuario

Obligación a conservar la cosa usufructuada

El usufructuario tiene derecho a goce y disfrute de la cosa usufructuada sin afectar la substancia y la forma, no obstante, tiene la obligación de precautelar o conservar la cosa usufructuada con el objetivo de que se conserve su capacidad productiva (CC, 2005, art. 778). Es por esta razón, que el usufructuario realiza mejoras que sean de utilidad o necesarias en la cosa usufructuada. Cabe mencionar que, todos los gastos generados en las mejoras serán saldados por el nudo propietario, dado que, implica la conservación de la propiedad. Por otro lado, el usufructuario debe ejercer una administración que se fundamente en diligencia y cuidado manteniendo el integro valor de la cosa usufructuada (CC, 2005, art. 815).

Obligación que tiene una vez que se ha extinguido el usufructo

Esta obligación se fundamenta en que siempre se debe terminar el usufructo, cuando llega esta instancia se consolida el usufructo y la propiedad, es así como, llega el instante en el cual se debe restituir la cosa usufructuada, en este proceso se realiza el análisis de las obligaciones que han sido impuestas al usufructuario, con el objetivo de constatar la existencia del saldo en su beneficio o en su contra. En caso de que el análisis llevado a cabo verifique que el saldo es en su favor o beneficio, el nudo propietario es quien renuncia a su valor, por lo que, el usufructuario goza del pleno derecho de retención (CC, 2005, art. 820).

Derechos y obligaciones del nudo propietario

Derechos generales

El nudo propietario tiene diversos derechos entre ellos el derecho a transmitir la nuda propiedad que solo procede por causa de muerte (CC, 2005,787). Así también, el derecho a los frutos pendientes cuando proceda la restitución, es decir, cuando se extinga el usufructo (CC, 2005, art.795). Asimismo, el derecho a pedir la terminación de usufructo, que procede por sentencia de un juez a razón de que el usufructuario ha incumplido sus obligaciones o ha efectuado daños a la cosa usufructuada (CC, 2005, art 823). De igual forma, el derecho a los tesoros, el mismo que tiene lugar cuando se descubre un tesoro en el suelo usufructuado (CC, 2005, art.772).

Obligaciones de nudo propietario

La obligación que posee el nudo propietario es la que permite el disfrute y goce de la cosa usufructuada que se le ha otorgado al usufructuario evitando su perturbación (CC, 2005, art. 778). Igualmente, con el previo aviso del usufructuario se debe pronunciar en circunstancias que ponga en peligro la cosa usufructuada. Por otro lado, tiene la obligación de saldar las reparaciones que son necesarias, del mismo modo, renuncia al valor de los tributos especiales, puesto que, los gastos afectan tanto al propietario como al usufructuario, no obstante, el propietario puede pedir el interés de las cantidades que se ha invertido (CC, 2005, art. 811).

Extinción del usufructo y sus generalidades

De conformidad con el CC se menciona que la extinción del usufructo se da por varias causas, es así que de acuerdo al art. 818 se establece, el vencimiento del día de la condición que ha sido previamente prefijada para su terminación (CC, 2005, art. 818). Del mismo modo, el art. 787, estipula que solo en caso de muerte la propiedad es transmisible (CC, 2005, art. 787). Igualmente, se halla al art. 820, el cual hace referencia a la resolución del derecho constituyente (CC, 2005, art. 820). Así también, en el art. 779 se determina la consolidación del usufructo con lo que respecta a la propiedad (CC, 2005, art. 779). En adición, el art. 820, establece la prescripción (CC, 2005, art. 820). Por último, el art. 871 estipula la renuncia del usufructo (CC, 2005, art. 817).

Institución jurídica del usufructo

Al existir causas de extinción del usufructo, de manera automática se extingue tanto el usufructo y la nuda propiedad, es decir, que el propietario recupera de manera plena su derecho a la propiedad. Puesto que, el usufructuario que tenía la cosa o bien a su cargo, la entrega al nudo propietario (CC, 2005, art. 778). Es así como, se liquidan los frutos obtenidos, de igual forma, si el usufructuario efectuó mejoras en el bien que se le otorgó podrá retirarlas siempre y cuando carezcan de daños o perjuicios. Con respecto a las mejoras, el usufructuario podrá subsanar los desperfectos que hubiese en la cosa usufructuada con mejoras que requieran (CC, 2005, art. 788).

La donación con reserva de usufructo

La donación consiste en transferir el dominio de una propiedad a otra persona. De esta forma, la persona que realiza la donación se denomina como “donante”, y, la persona que recibe el bien es el “donatario”. Por su parte, el usufructo se determina como un derecho real, en el que existe el usufructuario y el nudo propietario. En este caso, el usufructuario goza del bien y conserva su forma y sustancia, sin embargo, el nudo propietario es otra persona (Mancheno, 2019). En este sentido,

conforme lo establecido en el art. 599 del CC, se determina como nuda propiedad cuando el goce de la cosa o del bien se encuentra separada de la propiedad o el dominio (CC, 2005, art. 599).

De esta forma, la donación con reserva de usufructo consiste en la donación de un bien, no obstante, el donante se reserva el uso y goce de la propiedad, mientras que, el donatario es el nudo propietario. De manera que, la transferencia de dominio por donación se ve condicionada por el usufructo, ya que, el donatario tiene limitaciones sobre el bien⁴ (Guamán, 2017). Asimismo, la donación con reserva de usufructo es un acto voluntario entre vivos y se debe establecer mediante un contrato. Es así como, mediante la manifestación de la voluntad de las partes en el contrato se deben determinar las facultades del nudo propietario y del donante (Goñi, 2019).

Donación con reserva de usufructo revocable e irrevocable

Por otra parte, la donación con reserva de usufructo se da por causa de muerte o revocable, y, entre vivos o irrevocable. En primer lugar, las donaciones revocables solo proceden cuando el donante fallece. Es así como, el usufructo se puede constituir en la donación revocable mientras el nudo propietario acepte la oferta del donante (Dumas, 2018). Adicionalmente, otra forma de donación revocable hace referencia a que, en consecuencia, de la tradición de la donación, el donatario debe aceptar las obligaciones del usufructuario. Esto se debe a que, el uso y goce del bien tendrán efectos posteriores a la muerte del donante (CC, 2005, art. 1167).

Es importante destacar que, la tradición de la cosa en los diferentes tipos de donaciones se puede dar en bienes muebles e inmuebles. En el caso del derecho sobre bienes muebles, entonces, el dueño del bien se establece como el usufructuario y puede transferir el título de nudo propietario a otra persona. Asimismo, puede establecer a otra persona como usufructuaria, y, tener la nuda propiedad (CC, 2005, art. 700). Sin embargo, si el derecho recae en un bien inmueble, se debe efectuar la inscripción del título de tradición de dominio en el Registro de la Propiedad, conforme lo establecido en el art. 702 del CC (CC, 2005, art. 702).

Por otro lado, las donaciones irrevocables se dan entre vivos, con excepción de las donaciones entre cónyuges. De este modo, en el art. 1402 del CC se determina que la donación entre vivos es un acto irrevocable en el que una persona transfiere una parte de sus bienes a otra de forma gratuita (CC, 2005, art. 1402). De igual forma, el donante debe reservar para sí mismo lo necesario para su subsistencia, caso contrario, el donatario debe asignarle a proporción de los bienes donados el título de propiedad o de usufructo, lo que se estime suficiente (CC, 2005, art. 1424). Adicionalmente, es posible que el donante se reserve el usufructo de la cosa donada, es decir, el donatario recibe la

nuda propiedad. Esto se realiza mediante un contrato en el que se establece que el donatario es el propietario de un bien sin frutos durante el tiempo que dure el usufructo (Dumas, 2018).

Uso y habitación

El uso y habitación se encuentra tipificado en el art. 825 del CC y se establece el derecho de uso como un derecho real que otorga la facultad de goce de una parte de una cosa o bien, y, se determina derecho de habitación si se refiere a la utilidad de habitar en una casa (CC, 2009, art. 825). En este sentido, el derecho de uso y habitación se puede dar entre vivos, o mortis causa, de forma unilateral o bilateral. Asimismo, estos derechos son intransmisibles, personales e indivisibles, ya que, hacen referencia a un objeto determinado (Rueda, 2012).

El derecho de uso y habitación se diferencia del usufructo en la persona que percibe los frutos producidos por la cosa o el bien. De esta forma, en el derecho de uso y habitación se tiene en cuenta las necesidades del usuario y su familia. Sin embargo, en el usufructo, el usufructuario es el acreedor de los frutos. Adicionalmente, se puede ceder el usufructo respetando algunas condiciones, por el contrario, el derecho de uso y habitación se puede transmitir (Mancheno, 2019).

Derechos y obligaciones del donante o usufructuario

En primer lugar, los derechos del donante o usufructuario, se establece la facultad de uso y goce del bien, es decir, servirse de la cosa, conservarla y aprovechar los frutos naturales y civiles. Adicionalmente, el donante o usufructuario puede hipotecar, arrendar, ceder y defender el usufructo, no obstante, en este caso no debe existir la prohibición del propietario. Posee el derecho a administrar los negocios relacionados con el bien y que den frutos (Rueda, 2012).

Por otra parte, el donante o usufructuario adquiere obligaciones conforme adquiere derechos. De esta forma, debe realizar un inventario solemne detallado y completo. Es importante destacar la obligación de presentar caución de restitución y conservación, recibir el bien en el estado en el que se encuentre. De hecho, debe pagar las cargas fructuarias, esto es, las cargas periódicas y el pago de impuestos municipales y fiscales que se experimenten durante el usufructo (Rueda, 2012).

Derechos y obligaciones del donatario o nudo propietario

Con respecto a los derechos del donatario o nudo propietario, tiene la facultad de enajenar, hipotecar y transmitir. En este sentido puede cobrar intereses por inversiones realizadas con el fin de conservar el bien, y, a ser indemnizado debido a los daños que intervengan en la conservación del bien. Asimismo, tiene derecho a la terminación de usufructo, es decir, puede declarar como extinguido el usufructo en caso de incumplimiento por parte del usufructuario (Albán, 2017).

Ahora bien, las obligaciones del nudo propietario son relativas a la extinción del usufructo con respecto a la causa, sujeto, objeto y tiempo. En primer lugar, se extingue por el cumplimiento de la fecha prevista para terminar con el usufructo. Asimismo, la extinción relativa al sujeto se puede dar por la muerte o renuncia del donatario. La extinción relativa al objeto hace referencia a la destrucción total o parcial del bien. Por último, se extingue en relación con el tiempo a causa de la prescripción, es decir, cuando un tercero adquiere el usufructo o la propiedad plena por medio de una sentencia (Albán, 2017).

Conclusiones

En conclusión, la donación con reserva de usufructo permite transferir un bien, sin embargo, establece limitaciones para la persona que recibe la donación. Cabe recalcar que, cuando se realiza este tipo de transferencia de dominio, la persona que dona el bien recibe los títulos de donante y usufructuario, mientras que, la persona que recibe el bien adquiere los títulos de donatario y nudo propietario. Por lo tanto, la particularidad de esta temática es que el donante tiene el uso y goce de la propiedad, y, el donatario se mantiene como nudo propietario hasta que se efectúe la extinción del usufructo.

En definitiva, la transferencia de dominio bajo la donación con reserva de usufructo debe realizarse de forma voluntaria, ya que, es un acuerdo entre las partes en el cual se determinan los derechos y obligaciones del donante – usufructuario y el donatario – nudo propietario. En este sentido, las partes deben ser hábiles y capaces de manifestar su voluntad con respecto al acuerdo y su extinción. Finalmente, para que una donación con reserva de usufructo se constituya como legal se requiere de un contrato que determine las obligaciones de cada parte, y, las consecuencias en caso de incumplimiento. De esta forma, la extinción debe ser un tema importante en la determinación del acuerdo, dado que, existen parámetros que debe cumplir la persona que dona el bien. De conformidad con el Código Civil, en caso de que las disposiciones consagradas se infrinjan, la persona que proporciona el bien puede acudir ante un juez para que realice la extinción de la donación con reserva de usufructo.

Referencias

1. Albán, D. (2017). El uso del contrato de usufructo para alojamiento temporal por empresas del sector turístico en el Ecuador. Universidad Central del Ecuador. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/10076/1/T-UCE-0013-Ab-67.pdf>
2. Dumas, J. (2018). El usufructo: Constitución y Extinción. Universidad de Cuenca.
3. Obtenido de
4. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/30225/1/Trabajo%20de%20Titulaci%C3%B3n.pdf>
5. Espejo, M. (2000). La reserva de la facultad de disponer en la donación y la reversión de bienes al donante. Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada, 477-196. Obtenido de
6. <https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/73554/La%20reserva%20de%20a%20facultad%20de%20disponer%20en%20la%20donaci%C3%B3n.pdf?sequence=1>
7. Goñi, N. (2019). La ley aplicable a las donaciones internacionales. Cuadernos de Derecho Transnacional, 11(2). Obtenido de [https://academica-e.unavarra.es/bitstream/handle/2454/40621/ARTREV%207105604_Go%c3%b1i_LeyAplicable.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://academica.e.unavarra.es/bitstream/handle/2454/40621/ARTREV%207105604_Go%c3%b1i_LeyAplicable.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
8. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Limón Indanza. (2021). Requisitos para donación. Portal único de trámites ciudadanos. Obtenido de <https://www.gob.ec/gadmc-limon-indanza/tramites/requisitos-donacion>
9. Grisel, M., & Ribot, Y. (2012). La Donación: Pautas teóricas que norman su contenido en el Código Civil Cubano. Derecho y Cambio Social, 1-20. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5492688>
10. Guamán, E. (2017). La reserva del derecho de usufructo por parte del donante y su incidencia en el negocio jurídico de los contratos celebrados en la Notaría Cuarta del cantón Riobamba, en el período Enero - Junio de 2016. Universidad Nacional de Chimborazo. Obtenido de
11. <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/3949/1/UNACH-EC-FCP-DER-2017-0039.pdf>
12. Impuesto a la Renta de ingresos provenientes de Herencias, Legados y Donaciones - intersri - Servicio de Rentas Internas. (2022). Recuperado de <https://www.sri.gob.ec/impuesto-a->

- la-renta-de-ingresos-provenientes-de-herencias-legados-y-donaciones#%C2%BFcu%C3%A1-es
13. Mancheno, M. (2019). Los derechos reales de uso, usufructo y habitación y su repercusión en la limitación del dominio. Universidad Católica de Guayaquil. Obtenido de <http://201.159.223.180/bitstream/3317/12112/1/T-UCSG-POS-DNR-72.pdf>
 14. Núñez, J. (1996). La donación con clausula de reversión. Universidad de Navarra, 79-15. Obtenido de https://helvia.uco.es/bitstream/handle/10396/7182/dyo3y4_nu%C3%B1ez.pdf?sequence=1&isAllowed=y
 16. Rueda, A. (2012). Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: Usufructo, uso y habitación y arrendamiento. CIRIEC – España. Revista Jurídica, (23). Obtenido de <http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/023-006.pdf>
 18. Vesges, J. (2008). Aspectos Relevantes del Contrato de donación entre vivos. Via Iuris, 15-22. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/2739/273921000001.pdf>
 19. Vogt, M. V. (2017). La donación y las implicancias de su título respecto de la legítima hereditaria. Recuperado de <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/14067/VOGT%20M%20VERONICA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
 20. Villalva, J. (2018). Derecho de usus fructus, el derecho real de usufructo de crédito. Revista de Derecho. 2(14). Recuperado de: <http://www.scielo.edu.uy/pdf/rd/n17/2393-6193-rd-17-113.pdf>
 21. 6. Referencias normativas
 22. Código Civil [CC]. (24 de junio de 2005). Asamblea Nacional. Quito, Ecuador. Obtenido de <https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodif08jul2019.pdf>
 24. Código Orgánico de Organización Territorial [COOTAD] (2010). Recuperado de <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>
 25. Unesco. Ley de Donaciones con Fines Culturales (2001). Recuperado de https://en.unesco.org/sites/default/files/chil_consejo_de_monumentos_nacionales_spaorof.pdf

© 2025 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).