



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA

**De conformidad a los
Artículos:**

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

**Se han eliminado los datos
personales**



Lic. Gerardo Suvillaga
Director Ejecutivo

San Salvador, 3 de diciembre de 2007

REF:DE/CNR/645/07

Licenciado

Gerente Legal ETESAL
Presente.

En atención a su nota en la que solicita opinión sobre los casos de inscripción de documentos en los que se utiliza la figura de Cesión del Derecho de Servidumbre, a favor de Etosal, S.A. de C.V., en un cincuenta por ciento (50%), reservándose el otro cincuenta por ciento la Empresa Propietaria de la Red (EPR); le manifiesto lo siguiente:

Que con fecha 04 de octubre del presente año, el CNR, emitió opinión sobre la Cesión del ejercicio del Derecho de Servidumbre y los conceptos vertidos en esa ocasión sobre el particular, no se modifican por el hecho de que la cesión de tales derechos se haga en forma parcial o total, pues si se considera que en las regulaciones de la figura jurídica de la servidumbre, no existe disposición alguna, que restrinja la posibilidad de disponer del derecho de servidumbre, conforme a los principios generales del derecho, puede disponerse libremente del mismo, pero en actos que impliquen negociación del derecho, tal y como existe constituido, por lo cual estimamos que la servidumbre puede venderse, cederse o traspasarse válidamente.

Para que se cumpla con la inscripción de los documentos de cesión, deben considerarse además de las disposiciones relativas a la cesión, las generales que establece el Art. 688 del Código Civil, las que señala el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Procedimientos Uniformes:

Atentamente,

M&M
Abogados y Notarios
RECIBIDO





Lic. Gerardo Suvillaga
Director Ejecutivo

San Salvador, 3 de octubre de 2007

DE/CNR/473/07

Licenciado

Gerente Legal ETESAL
Presente

Estimado Licenciado

En relación a su nota de fecha 24 de abril del presente año, dirigida a la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la que solicita opinión sobre los siguientes puntos: 1) Constitución del Derecho de Usufructo a favor de un tercero, sobre el Derecho de Servidumbre; 2) Cesión del Ejercicio del Derecho de Servidumbre; y 3) Requisitos de Constitución; y sobre los temas planteados, por este medio le transcribo la opinión vertida sobre el caso, por la Licda. Sandra Margarita Bennett Herrarte, Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Dr. Ricardo Morán Salinas, Asesor de esa Dirección, en la que expresan lo siguiente:

Para responder a la primera interrogante planteada, puede afirmarse que de conformidad a lo dispuesto en el Art. 822 C., la servidumbre activa es un Derecho Real, que consiste en un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Por otra parte el Art. 769 C., establece que el 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. El Art. 770 C., prescribe que el usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario; además tiene duración limitada, al cabo de la cual, el usufructo pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.

De lo expuesto se evidencia que el derecho de usufructo no es un derecho real independiente, como tal, ya que presupone la coexistencia del nudo propietario, siendo ambos derechos considerados en conjunto, las partes integrantes del derecho de dominio o propiedad respecto a un bien.

En relación con el derecho de dominio o propiedad (Art. 568 C.) cabe hablar del Derecho de Nuda Propiedad y del Derecho de Usufructo, ambos en relación coexistente con un bien, el primero con una duración de efectos permanentes y el segundo de duración limitada.

.../...



Lic. Gerardo Suvillaga
Director Ejecutivo

...2/

DE/CNR/473/07/

Lic. [REDACTED]
Gerente Legal ETESAL

Por lo expuesto podemos afirmar que la constitución de un usufructo sobre una servidumbre, no es posible conforme a nuestro ordenamiento jurídico en materia civil, porque el derecho de servidumbre que se ejerce sobre un predio, no es a la vez un derecho de dominio o propiedad sobre una servidumbre, como para que se pueda desintegrar tal derecho, en nuda propiedad y en usufructo. La servidumbre como tal, constituye un derecho específico y dependiente, que tiene el titular del fondo dominante sobre el fondo sirviente. (Art. 822 C.).

En relación con la segunda pregunta, las regulaciones propias de la figura jurídica de la servidumbre, no contienen disposición alguna, que restrinja la posibilidad de disponer del derecho de servidumbre, por lo que conforme a los principios generales del derecho, puede disponerse libremente de la misma, pero en actos que impliquen negociación del derecho, tal y como existe constituido, por lo cual estimamos que la servidumbre puede venderse, cederse o traspasarse válidamente, pero no desintegrando su estructura como tal, ya que éste es un derecho real específico sobre un bien, y no permite fragmentación.

Respecto a la tercera interrogante, que inquiriere sobre la mención de los presupuestos de inscripción en la constitución de los instrumentos, podemos afirmar que ello dependerá, en los casos procedentes, de las figuras jurídicas, que franquea nuestra legislación civil; por ejemplo, si se optara por la figura de la cesión del ejercicio del Derecho de Servidumbre para el caso, siendo el acto válido, es consecuentemente inscribible de conformidad a los Arts. 682 No. 2C.; 686 No. 2C.; y Art. 61 Literal b) del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para presentarle las muestras de respeto,

Atentamente,

