

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO,  
HABITACIÓN  
Y SU DIFERENCIA EN CUANTO AL GOCE DE LOS MISMOS**

**EVELYN CAROLINA MOLINA SANDOVAL**

**GUATEMALA, MAYO DE 2012**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO,  
HABITACIÓN Y SU DIFERENCIA EN CUANTO AL GOCE DE LOS MISMOS**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EVELYN CAROLINA MOLINA SANDOVAL**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, mayo de 2012

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luís Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Marco Vinicio Villatoro López

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Manuel Geovanni Vásquez Vicente
Vocal:	Lic. Juan Ramón Peña Rivera
Secretario:	Lic. César Augusto López López

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Héctor Manfredo Maldonado
Vocal:	Lic. Juan Carlos Godínez Rodríguez
Secretario:	Lic. Rafael Morales Solares

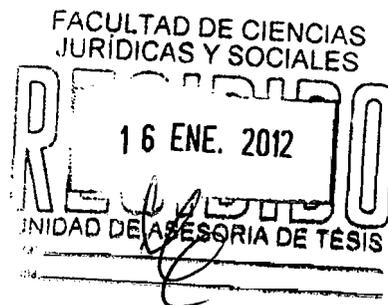
**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Lic. Oscar Ruperto Cruz Oliva  
Asesor de Tesis  
Colegiado 6671  
8 avenida 13-72 zona 1, oficina 5  
Tels. 59606255

Guatemala, 30 de noviembre del año 2011.

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutin.  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho.



Licenciado Castillo Lutin:

En cumplimiento a la providencia dictada de fecha veintisiete de febrero del año dos mil siete, procedí a asesorar el trabajo de tesis de la Bachiller Evelyn Carolina Molina Sandoval, y se intitula: “ANALISIS JURIDICO DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO, HABITACION Y SU DIFERENCIA EN CUANTO AL GOCE DE LOS MISMOS”; por lo que de manera muy atenta y respetuosa le comunico lo siguiente:

I) **Contenido científico y técnico de la tesis.** La investigación en mención propone un interesante estudio sobre el análisis jurídico de los derechos reales de usufructo, uso, habitación y su diferencia en cuanto al goce de los mismos.

II) **La metodología y técnicas de investigación utilizadas.** En el presente estudio se utilizaron: a) el analítico, con el cual se estableció el por qué de la necesidad de hacer un análisis jurídico de los derechos reales de usufructo, uso, habitación y su diferencia en cuanto al goce de los mismos; b) el sintético se utilizó, al momento de emitir las conclusiones; c) el método deductivo, ha permitido hacer un estudio de lo general a lo particular del tema central; y d) la técnica de investigación que se aplicó fue la bibliográfica.

III) **La redacción que se aplicó.** Es adecuada para este tipo de investigación, ya que es clara en el sentido de que se puede entender de una manera fácil y sencilla, es técnica porque en su contenido se utilizan términos científicos, y además fue formulada siguiendo las normas establecidas por el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

  
Oscar Ruperto Cruz Oliva  
Colegiado y Notario



Lic. Oscar Ruperto Cruz Oliva  
Asesor de Tesis  
Colegiado 6671  
8 avenida 13-72 zona 1, oficina 5  
Tels. 59606255

IV) **La contribución científica.** Consiste en hacer un análisis jurídico de los derechos reales de usufructo, uso, habitación y su diferencia en cuanto al goce de los mismos.

V) **En las conclusiones.** Se estableció que el derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substanciales de orden público, se establecen entre una persona-sujeto activo- y una cosa –objeto- una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad –sujeto pasivo- una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad –sujeto pasivo- a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce de derecho real.

VI) **Las recomendaciones.** Son congruentes con las conclusiones y según la postulante es necesario hacer un análisis jurídico de los derechos reales de usufructo, uso, habitación y su diferencia en cuanto al goce de los mismos.

VII) La ponente del trabajo, cumple con la cita abundante de autores nacionales y extranjeros haciendo debido acopio en la cita de pie de página y en el apartado bibliográfico.

La tesis reúne los requisitos legales del artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Lic. Oscar Ruperto Cruz Oliva  
Asesor de Tesis  
Colegiado 6671  
Oscar Ruperto Cruz Oliva  
Abogado y Notario



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala

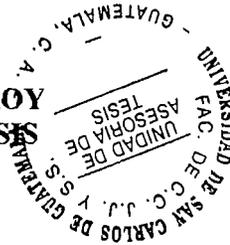


**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, dieciocho de enero de dos mil doce.

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **MARCOS ANIBAL SANCHEZ MERIDA**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del ( de la ) estudiante: **EVELYN CAROLINA MOLINA SANDOVAL**, Intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO, HABITACIÓN Y SU DIFERENCIA EN CUANTO AL GOCE DE LOS MISMOS”**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: “Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes”.

  
**LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc.Unidad de Tesis  
CMCM/ jrvch.

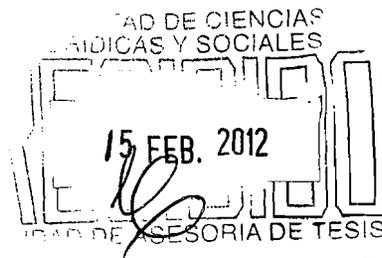


**Licenciado**  
**MARCOS ANÍBAL SÁNCHEZ MÉRIDA**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**7ª AVENIDA 19-02 ZONA 1, segundo nivel**  
**TEL 58506616**

Guatemala, catorce de febrero de 2012.

Licenciado:

**CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis.  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.  
Universidad de San Carlos de Guatemala.



Respetable Licenciado:

Con fundamento en la designación recaída en mi persona por medio de la providencia de fecha diez y ocho de febrero de dos mil doce, dictada por la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de rendirle dictamen sobre la labor que desarrollé como **REVISOR DEL TRABAJO DE TESIS**, realizado por la Bachiller **EVELYN CAROLINA MOLINA SANDOVAL** cuyo título final quedó con la denominación siguiente: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO, HABITACIÓN Y SU DIFERENCIA EN CUANTO AL GOCE DE LOS MISMOS”**. Habiendo asesorado el trabajo encomendado, me permito emitir el siguiente:

### **DICTAMEN**

Al recibir el nombramiento, se establece comunicación con la Bachiller Evelyn Carolina Molina Sandoval, con quien procedí a efectuar la revisión de los planes de investigación y de tesis, los que se encontraban congruentes con el tema a investigar y en consenso con el ponente del tema, se decidió sobre la manera de elaborarlo.

Durante el desarrollo del trabajo de elaboración de tesis, la Bachiller Evelyn Carolina Molina Sandoval, tuvo el empeño y atención cuidadosa en el desarrollo de cada uno de los temas que comprenden el trabajo de tesis, y en los siguientes aspectos:

- A) El contenido científico, del trabajo es de alta calidad, ya que el conocimiento sistematizado del tema, desemboca en aportes útiles al punto de vista jurídico civil guatemalteco, ya que la persona que realiza el dictamen de expertos debe ser



**Licenciado**  
**MARCOS ANÍBAL SÁNCHEZ MÉRIDA**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**7ª AVENIDA 19-02 ZONA 1, segundo nivel**  
**TEL 58506616**

versado sobre el tema, puesto que será de mucha injerencia en la decisión final del juzgador.

- B) La metodología de la investigación se realizó a través de la aplicación de métodos de tipo analítico y sintético, así como la aplicación de métodos lógico deductivo e inductivo, ya que permitió que la investigación documental se pudiera dividir, identificando las diferencias derechos reales de usufructo, uso y habitación y su diferencia en cuanto al goce de los mismos.
- C) la redacción del trabajo es adecuada y muy técnica utilizando el ponente un lenguaje altamente técnico acorde al tema desarrollado;
- D) La contribución científica es un aporte valioso al sistema jurídico Civil, ya que trata de fortalecer el mismo con diferencias y límites en cuanto a los derechos reales.
- E) Las conclusiones y recomendaciones reflejan los convencimientos y expectativas, para el eficaz uso y aplicación en nuestro sistema jurídico.
- F) Así mismo se comprobó que la bibliografía utilizada fuera la correcta y que fuera congruente con el tema.

En relación a lo anterior, se pudo establecer que el trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento de las modificaciones realizadas tanto de forma como de fondo, por la bachiller Evelyn Carolina Molina Sandoval.

En consecuencia emito el **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud que el trabajo de tesis de mérito, cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,

Lic. Marcos Aníbal Sánchez Mérida  
Abogado y Notario  
Colegiado 5247

MARCOS ANIBAL SANCHEZ MERIDA  
ABOGADO Y NOTARIO



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

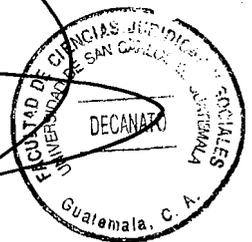
Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veinte de marzo de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante EVELYN CAROLINA MOLINA SANDOVAL titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO, HABITACIÓN Y SU DIFERENCIA EN CUANTO AL GOCE DE LOS MISMOS .  
Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

LEGM/sllh





## **DEDICATORIA**

- A DIOS:** Por darme sabiduría y darme la oportunidad de ver realizada mi meta y superar los obstáculos en el transcurso de mi vida.
- A MI HIJO:** Por ser lo más importante y la motivación en mi vida
- A MI MADRE:** Por su apoyo incondicional
- A MIS TIOS:** En especial a CARLOS HUMBERTO SANDOVAL CARDONA, por ser un ejemplo en mi vida, a MARIO RENE SANDOVAL CARDONA, por inculcarme valores y apoyo incondicional, a BERTA JULIA SANDOVAL, por ser una mujer emprendedora en la vida ante las adversidades.
- A MI PRIMAS:** En especial a VIOLETA MARROQUIN DE SOTO por su apoyo y cariño de siempre.
- A MIS AMIGOS:** Oscar Cruz, Javier Romero, Kenia Orellana, Ana Luisa Orrego, Vinicio Mendoza, Leonel Bolaños, Wuelmer Gómez, Sergio Paredes.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de estar en sus aulas recibiendo los lineamientos necesarios para alcanzar mi triunfo



# ÍNDICE

Pág.

Introducción. ....	i
--------------------	---

## CAPÍTULO I

1. Los derechos reales. ....	1
1.1. Conceptualización. ....	2
1.2. Naturaleza jurídica de los derechos reales. ....	5
1.3. Características de los derechos reales. ....	10
1.4. Clasificación de los derechos reales. ....	11

## CAPÍTULO II

2. La propiedad. ....	21
2.1. Antecedentes históricos de la propiedad. ....	22
2.2. Conceptos de la propiedad. ....	40
2.3. Caracteres del derecho de propiedad. ....	44
2.4. Clasificación de la propiedad. ....	45
2.5. Elementos de la propiedad. ....	46

## CAPÍTULO III

3. El usufructo. ....	49
3.1. Antecedentes. ....	50
3.2. Clasificación del usufructo. ....	53
3.3. Factores que conforman el usufructo. ....	54
3.4. Variedades del usufructo. ....	61

## CAPÍTULO IV



	<b>Pag.</b>
4. El usufructo, uso y habitación. . . . .	69
4.1. Concepto de bienes. . . . .	71
4.2. El usufructo . . . . .	76
4.3. El derecho de uso. . . . .	77
4.4. El derecho de habitación . . . . .	79
4.5. Los derechos reales de usufructo, uso y habitación y el goce de los mismos. . . . .	81
4.6. Diferencia entre los derechos reales de usufructo, uso y habitación. . . . .	
CONCLUSIONES . . . . .	89
RECOMENDACIONES . . . . .	91
BIBLIOGRAFÍA. . . . .	93



## INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo que regula la legislación civil guatemalteca, particularmente a partir del Libro Segundo del Código Civil, se configura el contenido de los derechos reales, cuya base principal lo constituye la propiedad, sumado al usufructo, el uso y la habitación, dentro de la clasificación de los que se denominan de mero goce o disfrute.

Suele suceder que con frecuencia, los fundamentos teóricos relacionados con el derecho civil, son deficientes, lo cual provoca que al analizar instituciones jurídicas similares, se tienda a confundirlas y por lo tanto, se genere un grave problema, al no distinguir con precisión cada una de las categorías, dentro del campo de las ciencias jurídicas.

Pues bien, uno de esos problemas se presenta en lo relacionado con los derechos reales de uso, usufructo y habitación. Los cuales a simple vista pareciera que no representan dificultad alguna, pero realmente si entrañan confusión, dada la similitud que guardan entre sí, no obstante sus diferencias.

En ese orden de ideas, la propuesta del estudio se enmarca en el análisis de la legislación civil guatemalteca, es decir, el Decreto Ley 106, en el contexto del tema de los derechos reales, para establecer la delimitación y diferencia que existe entre el usufructo, el uso y la habitación.

Para elaborar el estudio se utilizó los métodos analítico y sintético, para estudiar de manera particularizada cada uno de los temas que comprenden la investigación; además de los métodos inductivo y deductivo, para alcanzar conceptos generales a través de aspectos particulares; y fundamentalmente se utilizó la metodología jurídica, atendiendo a la naturaleza de la investigación.



Los métodos descritos fueron apoyados por las técnicas de: fichas bibliográficas, fichas de resumen e investigación documental. Lo anterior, con el fin de agrupar los datos.

En el desarrollo de la investigación se comprobó la hipótesis formulada en el plan de investigación, en el sentido que los estudiantes de ciencias jurídicas y sociales, con frecuencia confunden los derechos reales de mero goce; el uso, el usufructo y la habitación, lo cual genera un serio problema en el proceso de enseñanza aprendizaje, al no poder delimitar con exactitud cada una de estas instituciones.

El trabajo comprende cuatro capítulos los cuales se dividen de la forma siguiente: en el capítulo primero se desarrolla el tema de los derechos reales, desde la perspectiva general; en el segundo se aborda el tema de la propiedad, como derecho real por excelencia; en el tercero se estudia lo concerniente al usufructo; y, finalmente en el cuarto se estudia el tema central de la investigación, es decir, la formulación de las similitudes y diferencias entre los derechos reales de usufructo, uso y habitación, así como el goce de los mismos.

Este trabajo de tesis lo he preparado con el anhelo y propósito de que sirva a los profesionales del Derecho y especialmente a los abogados que se dedican a la práctica del Derecho Civil, a los estudiantes de esta profesión para que les oriente o guíe en sus estudios y en su futuro ejercicio profesional, asimismo, a la sociedad en general para que le sirva de fundamento para proceder al ejercicio, goce y disfrute de los derechos que comprenden las Instituciones objeto de este Análisis Jurídico y evitar la vulnerabilidad de que puedan ser objeto. Ojalá que el contenido del punto de tesis que desarrollo y sostengo satisfaga la necesidad que la ciudadanía tiene de salvaguardar los derechos que les confieren las Instituciones analizadas.



## CAPÍTULO I

### 1. Los derechos reales

En el libro segundo del Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, se regula lo relacionado con los bienes de la propiedad y demás derechos reales; es decir, en principio se establece la relación básica en cuanto a la naturaleza de los derechos reales, a los cuales se les asigna la calidad de bienes, de acuerdo a la clasificación que determina la propia ley.

Así, el derecho real por excelencia lo constituye la propiedad, y posteriormente se desarrolla lo concerniente a la posesión, usucapión, accesión, usufructo, uso, habitación, servidumbres, hipoteca y prenda. Cabe hacer mención que en cuanto a los derechos reales, la legislación guatemalteca sigue la corriente de los *numerus clausus*, derechos que determina la propia ley, por lo cual las partes no pueden generar otros derechos reales, fuera de los que determina el Código Civil.

De la estructura del Código Civil, se determina que de los diversos derechos reales existentes, se le concede mayor desarrollo y contenido a la propiedad, por ser el derecho real por excelencia, no obstante la importancia de los demás.

Dentro del presente estudio, la formulación principal destaca lo concerniente a los derechos reales de usufructo, uso y habitación, sin que por ello se limite el contenido a éstos; por el contrario, es necesario realizar una enunciación general de los distintos



derechos reales, tanto en su contenido general como particular, lo que la doctrina al respecto informa y sobre todo lo que la legislación regula. En ese orden de ideas, en el presente capítulo se desarrolla la generalidad de los derechos reales, su explicación, así como su contenido legal.

### **1.1. Conceptualización**

De acuerdo a lo que distintos autores establecen en lo relacionado con los derechos reales, en concordancia con la regulación civil, se puede establecer que la legislación guatemalteca no establece una definición de lo que se entiende por derechos reales; el contenido enuncia cada uno de los derechos, los expone y agrupa, en atención al derecho real por excelencia, los de mero goce o disfrute y los de garantía.

Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral. Pero ocurre que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros.

En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida, su filosofía.

De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado.



Estas restricciones surgieron con la concepción de estado social de derecho que pregona una superioridad de los intereses sociales ante los individuales.

El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, se establecen entre una persona -sujeto activo- y una cosa -objeto- una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad -sujeto pasivo- a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Asimismo, debe tenerse en cuenta la diferenciación entre derechos reales y personales, así, el autor Alfonso Brañas expone: “En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho, o, en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, sólo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica.

En cuanto a los elementos que conforman los derechos reales, se distinguen, generalmente, dos elementos: un elemento interno, el más intenso, que consiste en el



poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas.”<sup>1</sup>

Por su parte el autor Guillermo Cabanellas de la Torre establece: “Potestad personal sobre una o más cosas, objetos del derecho. Existe esta facultad cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otro sujeto. Por tanto, derecho real constituye una relación jurídica entre una persona y una cosa: aquélla como sujeto, y ésta cual objeto.

Ciertos ordenamientos legislativos, declaran que los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Si por contrato o disposición de última voluntad se constituye algún otro de esta índole o se modifica cualquiera de los codificados, tal constitución se considerará simple derecho personal.

Frente a la dualidad de elementos del derecho real -persona y cosa-, el derecho personal exige tres miembros; un sujeto activo, un sujeto pasivo, y la cosa o hecho en que su objeto consista. El real comprende derecho sobre un objeto existente; el personal, el derecho a una prestación, a un objeto que ha de ser realizado por una acción. El titular del derecho real puede reivindicarlo o ejercerlo contra todo poseedor; el de un derecho personal, sólo del obligado a la prestación. En el primero, la prioridad en el tiempo significa preferencia en derecho; en el segundo, por lo general, no. En el derecho real no hay intermediario entre el titular y el objeto; en el personal se llega al

---

<sup>1</sup> Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 195.



objeto a través de la otra parte. Aquél exige la existencia actual de la cosa; en el personal puede prometerse algo futuro.

En cuanto a las cosas que pueden constituir objeto de una derecho real, los son todas las que se encuentran en el comercio jurídico, y descritas en las categorías de bienes muebles o inmuebles; además las cosas incorpóreas, aun cuando no sean hábiles para la generalidad de los derechos reales mencionados, fuera de la propiedad o posesión.

Los actos y contratos concernientes a derechos reales deben constar en documento público. Precisamente, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. Los titulares de derechos reales tienen derecho de deslinde, y no se ven perjudicados por la división de la cosa común. El acreedor, aun obteniendo el derecho a los frutos desde que nace la obligación de entregar la cosa, sólo adquiere derecho real sobre ella desde la entrega.”<sup>2</sup>

## 1.2. Naturaleza jurídica de los derechos reales

Se ha explicado a través de la teoría clásica, teoría personalista y teoría ecléctica. Dichas teorías han tratado de explicar la naturaleza y definición de los derechos reales, las cuales se enuncian a continuación:

---

<sup>2</sup> Cabanellas de la Torre, Guillermo, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, pág. 149.



- Teoría Clásica
- Teoría Personalista
- Teoría Ecléctica

a) Teoría Clásica: De acuerdo a esta teoría el titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa. Dos características fundamentales de los derechos reales en la escuela clásica son: La inmediatez del poder sobre el bien; su eficiencia contra terceros, por lo que el titular del bien puede perseguirlo donde quiera que esté y contra cualquiera que lo posea. Concebido de esta manera el derecho real se encuentra en contraposición con los derechos personales o derechos de obligación, ya que en este se produce relación entre dos personas por la que una de ellas -deudor- tiene que realizar una prestación -dar, hacer o no hacer- y la otra persona -acreedor- puede exigir que se realice esta prestación, de ahí que la doctrina clásica diferencia los derechos personales de los derechos reales de la manera siguiente:

- Por el sujeto: En el derecho real sólo hay un sujeto -el titular- en el derecho personal hay dos personas individualmente determinados, el pretensor y el obligado;
- Por el objeto: El objeto en el derecho real es un bien en el derecho personal es una prestación;



- Por su eficacia: el derecho real se dirige erga omnes, en cambio en el derecho personal sólo puede hacerse efectivo contra la persona del obligado;
- Por la distinta intervención de la ley: la ley deja gran libertad para la regulación de los derechos de crédito mientras que en los derechos reales regula minuciosamente muchos aspectos de los mismos es decir, que en estos la autonomía de la voluntad se ve limitada.

El autor Espín Canovas resume con precisión los fundamentos de esta teoría: “La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa; es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación y personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas tiene que realizar una prestación, y la otra puede exigir que se realice esta prestación.

Por referirse esta teoría a la distinción, ya expresada, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho relaciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como

relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas se inclinan por mantener la distinción, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil, fuertemente influenciada aún por el derecho romano.”<sup>3</sup>

- b) Teoría Personalista: Denominada también obligacionista y anti-clásica por excelencia debido a su labor crítica y parte de la afirmación de que solo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas, quedando destruido el concepto clásico del derecho real y en su lugar se crea un vínculo personal entre el titular del derecho real y los demás hombres consistente en una obligación por parte de estos de abstenerse de perturbar el derecho real, se caracteriza por tanto al derecho real, como una obligación pasiva universal, razón por la cual recibe esta teoría el nombre de personalista y obligacionista.

El autor antes citado, expresa respecto a ésta doctrina lo siguiente: “Surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios. Fundamentalmente, parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen de persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real, dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo.

---

<sup>3</sup> Espín Canovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, pág. 124.

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente, en el segundo.<sup>4</sup>

- c) Teoría Ecléctica: También es llamada integral, por la cual se llega a soluciones armónicas conciliando la teoría clásica y la personalista neutralizando lo exagerado de cada una de ellas, explicando que la teoría clásica desconoce que el derecho se da entre los hombres, que el derecho es un producto de la cultura y que el derecho existe para regular la convivencia humana; pero la teoría personalista confunde el deber jurídico con la obligación patrimonial, es decir, que confunde el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial. La relación de propiedad se produce entre el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual las demás personas están obligadas a respetar su derecho.

“Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que tal vez se aproximan más a la verdad. En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías; a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los

---

<sup>4</sup> *Ibid*, pág. 126.

hombres, y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. El derecho real se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad erga omnes.

Así como la teoría clásica no destacó el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien, en algunas se destaque más alguno de ellos. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más aquel. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica.”<sup>5</sup>

### **1.3. Características de los derechos reales**

Entre éstos se pueden mencionar lo siguientes:

- a) Es un derecho absoluto, es decir no reconoce límites.
- b) Es de contenido patrimonial, solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica.
- c) Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- d) Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.

---

<sup>5</sup> **Ibid**, pág. 131.



- e) Son erga omnes, se ejercen contra todos.
- f) Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.

En otra enunciación, tomando en cuenta la posición ecléctica respecto de los derechos reales, se puede establecer como características de los mismos las siguientes:

- a) La singularidad de la adquisición;
- b) El escaso poderío de la voluntad humana;
- c) Derechos de preferencia y persecución;
- d) La posibilidad de abandono.

#### **1.4. Clasificación de los derechos reales**

El problema de determinar el número de derechos reales en forma taxativa en las legislaciones o de permitir en forma amplia la creación de los mismos ha sido motivo de discusión, al respecto existen dos sistemas: a) *numerus clausus*, que solamente admite como derechos reales aquellos regulados y consagrados por la ley; b) *numerus apertus*, que permite crear a los particulares otros tipos diversos de derechos reales además de los que la ley regula.

Tradicionalmente se distingue el derecho de propiedad de una parte, y de otra los derechos reales sobre cosa ajena. El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia que otorga un predominio completo sobre el bien; es un derecho autónomo



que no está subordinado a ningún otro. Los derechos sobre cosa ajena, en cambio tienen un contenido limitado otorgan sólo algunas facultades que contiene la propiedad, por lo que están subordinadas a este, en la doctrina moderna reciben estos derechos la denominación de derechos limitados.

Los derechos reales teniendo en cuenta el contenido o facultades más o menos amplias que lo integran se clasifican de la manera siguiente:

- a) Derechos reales de goce y disposición: -derecho de propiedad o dominio-, que equivale a los derechos reales en sentido estricto;
- b) Derechos reales de mero goce: -uso, usufructo, habitación y servidumbre-, los cuales confieren facultades de inmediata utilidad sobre el bien ajeno;
- c) Derechos reales de garantía: -prenda e hipoteca-, éstos sólo otorgan la posibilidad de obtener el valor de la cosa a través de la facultad de promover su venta, sin que en cambio otorguen facultades inmediatas sobre el bien.

En cuanto a la clasificación el autor Manuel Alfonso Brañas expone: “En realidad, las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales, son:

- a) Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia, y el derecho real sobre la cosa ajena. O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio y derechos reales limitativas del dominio.

- b) Clasificación moderna: en conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición, - propiedad-, derechos de goce -usufructo-, derechos de garantía -hipoteca-, y derechos reales de adquisición -opción, tanteo-.”<sup>6</sup>

De acuerdo a lo que establece el Código Civil guatemalteco, se determina la clasificación siguiente:

- a) Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución sobre la cosa. El Artículo 464 del Código civil guatemalteco enuncia: “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es del derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”
- b) Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma, por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad. El Artículo 612 del Código civil guatemalteco expone: “Concepto de posesión. Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.”
- c) Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se

---

<sup>6</sup> Manuel Brañas Alfonso, **Ob. Cit**; pág. 197.

transforme en propiedad. Al respecto, el Código Civil enuncia en el Artículo 642 lo siguiente: "Quienes pueden adquirir la propiedad por usucapión. Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título."

- d) **Accesión**, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario. El Artículo 655 del Código Civil establece: "Frutos naturales y civiles. Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce."
- e) **Usufructo**, tema que será tratado en capítulo anterior, pero de acuerdo a lo que establece la legislación civil, en el Artículo 703 se determina: "Extensión del usufructo. Pertenecen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinario o extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya.
- f) **Uso**, el cual se regula en el Artículo 745 del Código Civil: "Contenido del uso. El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia.
- g) **Habitación**, que en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella. El Artículo 746 del Código Civil establece: La habitación se limita a lo que



sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho.

- h) Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles. El Artículo 752 del Código Civil determina: "Concepto. Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para su utilidad pública o comunal. Sin embargo, el propietario de dos fincas puede gravar una de ellas con servidumbre en beneficio de la otra. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.
- i) Hipoteca, "si bien el término hipoteca procede del griego, la regulación de la idea de la hipoteca es heredada del derecho romano; concretamente, en la antigua Roma había dos formas principales de garantizar una deuda.

Dichas formas eran la fiducia y la pignus o prenda. La fidus consistía en que el deudor traspasaba la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Generaba una gran desprotección para el deudor. La prenda, con una regulación muy parecida a la actual.

Como en ocasiones el deudor necesitaba sus bienes para poder pagar la deuda, surgió la prenda sin desplazamiento. Se utilizaba para que los arrendadores de la tierra garantizaran el pago al arrendatario, ignorando sus herramientas de labranza.



Fue esta figura el germen de la hipoteca. Sin embargo, por motivos de seguridad jurídica, no fue sino hasta la invención de los registros cuando empezó a utilizarse de forma generalizada.

La hipoteca surgió como una evolución del contrato de prenda. La prenda se aplicaba tanto a bienes muebles como inmuebles, pero requería el traspaso de la posesión del bien al acreedor, lo que dificultaba, en el caso de bienes muebles que el deudor los necesitara para su trabajo. Por esa razón surgió la hipoteca, que permitió al deudor conservar en su poder sus bienes dados en garantía en una deuda, de los que sólo tomaría posesión el acreedor si el deudor no cumplía con la prestación debida.

En este caso, primero se les concedió a los acreedores un interdicto de adquirir, que les permitía apoderarse de los bienes dados en garantía por el deudor. Pero los interdictos sólo tenían valor entre las partes, por lo tanto si el deudor había enajenado el bien, el acreedor no podía recuperar el bien si estuviera en poder de un tercero de buena fe. Así fue que para completar la protección se le otorgó al acreedor una acción, la hipotecaria, pudiendo tomar el bien, en poder de quien se encuentre.”<sup>7</sup>

La hipoteca es un derecho real constituido en garantía de un crédito sobre un bien inmueble que permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor, en caso de que la deuda no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta del bien

---

<sup>7</sup> Guillermo Cabanellas de la Torre, *Ob. Cit*; pág. 626.



gravado, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago de su crédito.

La hipoteca es un derecho real que se constituye en un contrato, es decir, en cuanto a su forma en escritura pública, para posteriormente inscribir dicho testimonio en el Registro General de la Propiedad, para que tenga valor frente a terceros, o cual garantiza la deuda u obligación, y por consiguiente es un contrato accesorio a otro que es el principal.

La definición legal de la hipoteca se establece en el Artículo 822 del Código Civil, el cual preceptúa: "La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación."

- j) Prenda, es uno de los derechos reales de garantía más antiguos, aunque no fue concebida como hoy en día, pero guarda sus principales características de acuerdo a como fue conocida en el derecho romano.

La prenda es un derecho real de garantía que tiene por objeto el asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, mediante un poder especial que se le confiere sobre la cosa dada en garantía. El deudor entrega al acreedor un bien mueble de su propiedad en garantía del crédito, constituyéndose la prenda sobre el bien mueble entregado.



La prenda otorga a su titular la posibilidad de vender la cosa sobre la que tiene el derecho en el caso de que el crédito garantizado resulte sin pagarse. En el caso de existir un remanente una vez saldada la deuda, el remanente es propiedad del antiguo propietario de la cosa.

En el caso de que el deudor cumpla con las obligaciones garantizadas con la prenda, el acreedor pignoraticio deberá devolverle la posesión de la cosa dada en prenda, en el mismo estado de conservación y uso, tal como le fue entregada.

La cosa entregada no pasa a ser propiedad del acreedor, sino que su derecho es mucho más limitado. Con el contrato de prenda se constituye un derecho real de crédito sobre la cosa mueble entregada, por el cual el beneficiario puede vender la cosa para satisfacer su crédito sin importar el propietario de la misma. Como medida de protección hacia terceros, el bien dado en calidad de prenda pasa a poder del acreedor, de esta forma el deudor no puede venderlo a un tercero que desconociese la situación.

La definición legal de prenda se establece en el Artículo 880 del Código Civil guatemalteco. "Concepto. La prenda es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación."

Por su parte el autor Manuel Ossorio Sandoval refiere lo siguiente: "Prenda: Contrato y derecho real por los cuales una cosa mueble se constituye en garantía de una obligación, con entrega de la posesión al acreedor y derecho de éste para

enajenarla en caso de incumplimiento y hacerse pago con lo obtenido. La cosa es sujeta a este contrato y derecho real. Lo dado, dicho o hecho como señal o prueba de algo. Toda garantía o seguridad, aun espiritual, dote, mérito. Ser muy querido. Vestido o cualquiera de sus partes. Extrayendo circunstancias de las distintas legislaciones, puede establecerse que la prenda es el contrato por el cual el acreedor u otra persona recibe la posesión de una cosa mueble propia del pignorante para retenerla hasta que se extinga el crédito y como garantía del mismo, aplicar sus intereses, si los produce, a disminuir o solventar el descubierto que la motiva y venderla en su caso para hacer pago al acreedor con el precio o con la misma cosa dada en fianza.

La naturaleza del contrato de prenda, es el de accesorio, de garantía y real. Como derecho real: la prenda es limitativa de dominio, porque el dueño de la cosa pignorada se ve privado de la posesión e incluso puede serlo de la propiedad si no cumple con la obligación y se procede a enajenar la prenda. Es accesorio, porque necesita una obligación válida y subsistente. Es de garantía porque se constituye para asegurar el cumplimiento de una relación obligatoria. Es indivisible, por subsistir íntegra aun cuando la obligación o deuda se reduzca.”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Ossorio, Manuel, *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, pág. 366.



## CAPÍTULO II



### 2. La propiedad

En el presente capítulo se hará referencia de manera particularizada a la propiedad, por constituir ésta el derecho real por excelencia.

Para estructurar el tema de investigación, se realizará el planteamiento jurídico doctrinario de lo que constituye la propiedad, con base en el orden cronológico y desarrollo de dicha institución, así como sus efectos y alcances, especialmente en el ámbito del derecho civil.

En principio se debe establecer que el derecho de propiedad se encuentra consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala. Así, en el Artículo 39 se regula: "Propiedad privada. Se garantiza la propiedad como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantizará el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."



Con base en el rango constitucional, se advierte la especial protección que se confiere al derecho de propiedad privada, situación que en alguna medida fundamenta el estudio, en cuanto a que constituye el derecho real por excelencia.

## **2.1. Antecedentes históricos de la propiedad**

De acuerdo al autor Federico Puig Peña, “entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente por su misma naturaleza y por los efectos que produce la propiedad, que es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas. Sobre ella ha girado, según nos dice la misma historia jurídica de las instituciones reales, todo el desarrollo conceptual del derecho de cosas; siempre ha sido, en efecto, el basamento de la dogmática inmobiliaria; aunque, hoy día, corrientes venidas de campos extremistas pretendan anular su existencia o menoscabar su predicamento, siempre resultará que el domino es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico de este mundo, que nos sirve de medio para la satisfacción de las exigencias humanas.

Por ello, en todos los tratados se le dedica particular atención. Esa relación amplia y perfecta del hombre con las cosas del mundo exterior, para la satisfacción exclusiva de sus necesidades, se ampara en el campo jurídico bajo dos palabras o términos que, al parecer, entran en sinonimia, pero cuyo significado conviene precisar. Nos referimos a las expresiones propiedad y dominio, que algunos autores entienden que deben quedar



parificadas conceptualmente, y otros, por el contrario, sostienen que deben recibir una significación diferente.”<sup>9</sup>

En cuanto a la evolución histórica del derecho de propiedad, así como su configuración en los distintos ordenamientos jurídicos, se puede establecer las épocas siguientes:

**a) Época primitiva:**

“Es lógico que en un primer momento, coinciden con el alborear de la propiedad, apenas si se concibe ésta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria. Sólo es posible, pues una propiedad difusa del organismo familiar entonces reinante. Pero la propiedad inmobiliaria se individualiza pronto y sin esfuerzos aparentes; el hombre es propietario de sus armas; la mujer de sus adornos que forman parte de su personalidad. Más para que pueda entreverse siquiera una situación de propiedad inmobiliaria individual, más o menos exacta, es preciso llegar al momento histórico en que la humanidad se va asentando poco a poco en los territorios conocidos, abandonando el sistema de caza y pastoreo por el más progresivo del cultivo de las tierras. Pero aun así, no se puede desconocer que el individualismo del momento es muy tenue y que predomina por el contrario, una orientación colectiva del dominio, concentrada bien en el grupo familiar extenso o bien en el organismo familiar reducido.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, pág. 48.

<sup>10</sup> **Ibid**, pág. 49.



## b) Época moderna:

“Aunque es un punto muy discutido y sobre el que existen diversas opiniones entre los romanistas, parece ser que, en un primer momento de la historia de Roma, sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada materialmente en un linderos territorial corto y circunscrito a las cosas muebles. El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos.

De este modo fue extendiéndose aquella área de utilidad privada. Determinar cuándo se realizó la total integración de las tierras romanas en manos de los particulares y del Estado, ha sido también una cuestión muy controvertida; pero sea de ella lo que fuere, lo cierto y verdad es que en las XII Tablas ya observamos la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria a favor del propietario, para desplazar a terceros en las relaciones externas, y para poder ser utilizada del modo más absoluto y soberano, en las internas.”<sup>11</sup>

Ahora bien, la propiedad genuina del derecho romano sólo era asequible a los ciudadanos de Roma, quizá por esa esencia de soberanía que la propiedad llevó consigo desde los primeros momentos. Nadie que no fuera ciudadano romano podía llegar a ser propietario, pues ésta era una institución del derecho civil aplicable sólo a aquéllos y a las casa romanas. En el suelo provincial, incluso, ni

---

<sup>11</sup> *Ibid*, pág. 50.



siquiera los ciudadanos romanos podían adquirir ese dominio, sino que tan sólo tenían un derecho de posesión unido al derecho de disfrute, el cual no era, sin embargo, éste al que nos referimos.

Finalmente, para que pudiera existir la propiedad era absolutamente preciso que se hubiese adquirido por la mancipatio. La propiedad romana sólo podía estar pues, en manos de los ciudadanos, proyectarse sobre tierras situadas en el suelo de Roma y adquirirse por un procedimiento especial, previsto en el derecho civil.

Esta estrechez de criterio fue poco a poco suavizándose, debido a la extraordinaria labor del pretor, con cuya intervención se fue admitiendo, al lado de la propiedad genuina del ciudadano, una propiedad que pudiéramos llamar de segundo orden. El reconocimiento de esta propiedad se relaciona con la más antigua distinción de las cosas.

**c) Edad media:**

“En la Edad Media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior. Obedeció ello a las costumbres de los germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del imperio, ya que los sistemas sociales de patronato, por una parte, y la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron, por otra, hizo nacer, efectivamente, un nuevo orden de



cosas, una nueva concepción de la vida, y por tanto, una nueva consideración de la propiedad. La institución del beneficio exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el fuerte. Esa idea de protección, de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos, y envuelve la poderosa corriente que arrastra a los hombres, las cosas y las instituciones hacia el feudalismo.

El feudalismo representa el supremo término natural, la cúspide de ese orden social y económico presidido por los beneficios. Si se concede, en efecto, la perpetuidad de los beneficios, si se establece la jerarquía y la subordinación en la condición social de las personas; si el propietario del dominio directo ejercía verdaderas funciones; si existe un relajamiento en el poder central, como consecuencia de todo esto, tenemos entonces en toda su esplendidez la institución feudal, que domina durante los siglos medios hasta que, poco a poco, va perdiendo sus notas fundamentales. Durante la Edad Media se registra un proceso de desintegración de la propiedad y así, al lado del dominio directo, aparece el dominio útil, el del vasallo, consecuencia de las ideas políticas y económicas de la época.

El problema político de la desmembración del poder resolvió la monarquía centralizando la autoridad en manos de los Reyes y dando un golpe de muerte a las autonomías feudales. Pero el otro problema económico-social, consistente en destruir la jerarquía de propietarios que al amparo del feudalismo se había

producido, no pudo resolverse hasta que se produjo la conmoción social más grande que ha sufrido la humanidad, la Revolución Francesa.”<sup>12</sup>

#### **d) Edad moderna**

El problema social que quedaba pendiente lo resolvió la Revolución Francesa, dando el golpe de gracia a los últimos restos de la propiedad feudal, que tan intensamente se había defendido hasta los últimos momentos. Eliminadas las partículas de soberanía que la propiedad gozó en los últimos tiempos, se fueron incorporando a las naciones las propiedades mayésticas, quedando despojados de poder los llamados señoríos feudales. Las ideas reinantes en la época acometieron finalmente, la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía; de todas las trabas de la viciosa organización anterior.

“El vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece es efectivamente susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de la propiedad, se dice que es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario, se dice entonces que es imperfecta. Estas subtracciones, estos desmembramientos del derecho de propiedad se llama servidumbre por analogía de la esclavitud de las personas; porque así como una persona está en esclavitud cuando debe sus servicios a otra, del mismo modo un

---

<sup>12</sup> **Ibid**, pág. 52.



predio o heredad está en una especie de esclavitud o servidumbre cuando debe sus servicios a otro diferente del propietario.

Vulgarmente se llama propiedad, y también nuda propiedad, el dominio que no va acompañado del usufructo, y plena propiedad, el dominio que va acompañado del usufructo: es decir, que nuda propiedad es el derecho de disponer de una cosa, salvo el derecho de disfrutarla o gozar de sus frutos, que pertenece a otra persona; y plena propiedad es el derecho de disponer y de gozar de la cosa. Síguese pues que la nuda propiedad es una especie de la propiedad imperfecta, si acaso no es la misma en toda su extensión. La ley que creó el derecho de propiedad, mirándole como al mismo tiempo y le aseguró contra los conatos de artificio y la violencia, imponiendo severas penas a los que osasen turbarnos o privarnos de su goce; luego le hizo comunicable, dando origen a los contratos; y al fin le hizo transmisible en el instante de la muerte, abriendo las puertas a los testamentos y sucesiones.

En los tiempos antiguos, fundamentalmente por sobrar la tierra y faltar los brazos, la propiedad era de todos y las parcelas que cualquiera se apropiara, por la continuidad en la explotación, no significaban privación para los demás, por la abundancia de suelo disponible para la agricultura, la ganadería o cualquier otro aprovechamiento.

Incluso, cuando la multiplicación de la especie y la cohesión social originan los Estados primeros, subsiste un sistema colectivo más o menos impreciso. Así, en el Levítico se advierte no sólo la temporalidad del dominio, sino el título precario del que aparece



como dueño de la tierra. Se dice así, de una parte: cuando vendieres algo a tu conciudadano o lo comprares de él, no apremies a tu hermano, sino que ajustarás la compra según los años que falten para el jubileo; y de otro lado: La tierra asimismo no se venderá para siempre, por cuanto es mía; y vosotros sois advenedizos, y colonos míos. Quien habla es el dueño de todo lo creado, el mismo Dios.

Sin embargo, antes de eso, durante el gobierno de Egipto por José, hijo de Jacob, existía la propiedad privada; puesto que precisamente José compró todas las posesiones de los egipcios para el monarca, -con todos sus pueblos, desde un cabo del Egipto hasta el otro, excepto las tierras de los sacerdotes-. Acto seguido, y para asegurar la mejor expropiación de las tierras, se instauró una suerte de censo enfitéutico, delineado con estas palabras: -Ya veis que Faraón queda dueño de vosotros y de vuestras tierras. Tomad semillas y sembrad los campos, para que podáis tener frutos. Daréis al rey la quinta parte: las otras cuatro os las dejo para simiente y mantenimiento de las familias y de vuestros hijos."<sup>13</sup>

Agudo contraste con ese colectivismo, o cuando menos individualismo por demás atenuado, representa en la Antigüedad el sistema romano. Se asienta el mismo sobre el privatismo más típico en la materia, reforzado en las primeras épocas, para experimentar en esto flexibilidad progresiva, sobre el privilegio jurídico de los ciudadanos de Roma.

---

<sup>13</sup> Cabanellas de la Torre, Guillermo. **Ob. Cit;** pág. 460.

Esa Potestad dominical absoluta, que apenas transigía con las servidumbres más necesarias a favor de otros predios, no adquirió, pese a todo, la arbitrariedad. Contra creencia extendida en algunos sectores, y según la interpretación depurada que predomina entre los juristas de hoy, el Derecho Romano nunca admitió la propiedad hipertrofiada y egoísta que surgió en épocas posteriores; así, por ejemplo, la expresión abutere nunca tuvo entre los romanos el significado de abusar, o sea el destruir la cosa o usar de ella conforme con el capricho del propietario, que se pretendió atribuirle modernamente, sino el de enajenarla o consumirla.

En la época medieval, del año 500 al 1000 no se registra ninguna revolución jurídica ni social en el régimen de la propiedad del suelo, la de mayor influjo siempre en lo económico y en lo clasista; pero, tras la caída del Imperio romano de Occidente en el 476, por la mezcla que ello va a significar de pueblos e instituciones romanas y germanas, a más de la propagación del cristianismo por todos los pueblos de Europa, la propiedad irá evolucionando con la lentitud propia de los tiempos, hasta alcanzar fisonomía muy distinta, que se tipifica con el feudalismo.

La propiedad del hombre sobre el hombre en su materialidad más grosera, la esclavitud, aunque no desaparece, disminuye notablemente en número y en el vínculo de la dependencia entre dominador y dominado; porque ya no será esclavo, sino un peldaño más arriba en el camino de la dignificación personal, como siervo.

Pero el dominio de las tierras se amplía en lo concreto y en lo abstracto. Por captación religiosa, abadías y monasterios llevan a su patrimonio extensiones considerables aptas para el cultivo y para el ganado; por conquista privada, y perpetuación hereditaria a través de los mayorazgos, los señores feudales se hacen también de múltiples fincas rurales. Ha aparecido el latifundio, que significa pocos propietarios, pero grandes propietarios. Esa pertenencia lleva consigo un sello peculiar, que le infunde, en el caso de la propiedad eclesiástica, la eternidad de su servicio a la causa divina; y, en el supuesto de los señores feudales, la temporalidad de lo humano encontró la consolidación de la soberanía que llevaba implícita la modalidad del dominio que constituyeron los feudos. Los señores eran no sólo propietarios de sus señoríos, sino príncipes de todos sus vasallos, feudatarios y siervos. Los unos, amos y reyezuelos; los otros, servidores y súbditos. Ahora bien, como señores tan poderosos -la referencia se singulariza aquí en los propietarios seculares, los más y los dueños de más- no podían ni materialmente ni por su encumbrada jerarquía labrar por sí las tierras el régimen de las mismas comenzó a experimentar un desdoblamiento, inspirado en instituciones romanas desenvueltas ya en la codificación justiniana, como el censo enfiteúutico. El señor, que desde luego se reserva la mayor y mejor parte de los productos, retendrá el dominio directo; mientras que cederá a sus súbditos políticos y económicos el dominio útil o eminente.

Como consecuencia del cambio operado, la labranza y la recolección de las cosechas corre a cargo de feudatarios o siervos, obligados a entregarle a su señor la estipulado, fuera un rendimiento proporcional o cantidades determinadas, o bien una combinación



de ambos sistemas, para asegurarse siempre un mínimo considerable de productos, a más de prestaciones personales, que culminaban con la obligatoriedad de agregarse a la hueste o pequeño ejército señorial en los casos de guerra.

Dentro de ese panorama tan chocante para las concepciones modernas de la propiedad, incluso en su reconocimiento individual, no dejaban de manifestarse ciertos límites, cuya afirmación coincide con la de un poder real unitario o nacional frente a la fragmentación del feudalismo más típico. Así, en la definición ya transcrita que del dominio articulaban las partidas, luego de reconocer la amplitud de potestades que al propietario le corresponden para hacer lo que quisiere de sus cosas, se establece un doble freno.

Esas limitaciones, de indudable interés social, poseían el doble fundamento de la ley civil y de la natural; porque era explícita referencia a ciertas restricciones que el legislador, con base en el bien común, establecía sobre las propiedades de los particulares, especialmente entonces en el capítulo de las servidumbres rústicas y urbanas; en tanto que -según Dios-, aunque igualmente incluidas en los cuerpos legales, eran las limitaciones, y hasta ciertas prestaciones, a que los propietarios estaban sometidos para con los demás, por la entonces indiscutida creencia de ser todos los humanos, por lo común descendencia del Creador, hermanos ante Dios.

“Desde la decadencia feudal, cuya iniciación suele indicarse hacia el siglo XII, hasta la solemne abolición que dispone drástica la Asamblea francesa de 1789, corren muchas



centurias en que se delinea parsimoniosa la evolución que sólo en aquel acto final adquiriría estridente desenlace.

Cuando comienzan a adquirir vitalidad considerable las ciudades, por el aliciente que entraña la condición de hombre libre para los que en ella residen y la posibilidad de trabajar por cuenta propia y corporativamente en distintos oficios, se insinúan, desde luego sin la magnitud que provocaría el industrialismo del siglo XVIII, un lento éxodo rural. Esto va a determinar que, al no disponer los señores feudales de tantos siervos ni de tantos feudatarios propicios como otrora, tuviera que irse suavizando la condición personal de los primeros y mejorando paulatinamente en los segundos la posición jurídica y económica. Con el andar del tiempo, y sin dilucidar aquí qué ventajas y qué inconvenientes tuvo en la suerte material de los afectados, lo cierto es que los siervos van evolucionando hacia jornaleros, que residen en las ciudades y van a diario, o cuando las labores lo requieren, a las fincas de quienes les pagan. Los feudos comienzan el proceso que los conducirá a instituciones como las de los censos y hasta las de arrendamientos o aparcerías, donde a la dignificación jurídica se suma una posición económica más beneficiosa para los cultivadores efectivos.

En otro aspecto, y pese a la perpetuación que de sus dominios feudales pretendían los señores con los mayorazgos, vicisitudes muy diversas, como adversidades económicas y desenfrenados gastos, extinción de líneas sucesorias, entre otras, fueron originando una multiplicación de propietarios y un paralelo achicamiento de los latifundios medievales. Además, esto ya desde los siglos XII y XIII para el comercio continental de



Europa, y desde la centuria XVI, para el tráfico universal ya, por descubiertos para entonces el Nuevo Mundo y el Novísimo, las transacciones mercantiles, de suculentos beneficios, abrieron horizontes económicos de gran atracción, que alejaban de la explotación de los predios rurales, hasta entonces la propiedad de mayor valor y rendimiento.”<sup>14</sup>

Ese proceso, que con el tiempo terminará en menos precio generalizado hacia las explotaciones agrícolas, por constituir la renta más baja y aleatoria -esto por los caprichos y las inclemencias de la naturaleza-, va a adquirir un impulso mayor y en creciente aceleración con la expansión de las industrias manuales; hasta desatarse el vértigo del industrialismo mecanizado y las fabulosas ganancias de los primeros empresarios fabriles.

En ese momento histórico y social se produce la Revolución Francesa que, alentada por un odio hacia todo lo feudal, condena todas las trabas dominicales, para afirmar la soberanía del derecho de propiedad. Aunque no lo consiguió totalmente, la Revolución de 1789 pretende proscribir el dominio directo, que había sido llevado a sus últimas consecuencias en los feudos típicos, para reconocer la vigencia exclusiva y preeminente del dominio útil, la propiedad del que cultiva las tierras o del que se ocupa directamente de que las trabajen otros para él; pero ya sin nexos ni sujeción personal, sino con el carácter de contratantes o trabajadores libres, como arrendatarios y aparceros o como jornaleros u obreros fijos.

---

<sup>14</sup> *Ibid*, pág. 458.



En la célebre declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, aprobada el 2 de octubre de 1789 por la Convención francesa, tras una afirmación igualitaria de halago popular: -los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos-, en el Artículo 2 se proclama la propiedad, junto con la libertad, la seguridad y la resistencia a la opresión, como derecho natural e imprescriptible del hombre. Tras explanarse sobre otros aspectos de trascendencia política, jurídica y social, en el Artículo 17, el postrero de la Declaración, se establece un estatuto en miniatura del dominio: -siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no puede privarse de él a nadie, salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad pública, justificada por los medios legales, y previa una indemnización equitativa-.

Las ideas de los republicanos franceses acerca de la propiedad privada fueron mantenidas por su antítesis política, la del cesarismo napoleónico. Bonaparte, que participa en las discusiones fundamentales del Código Civil que llevaría su nombre, por sancionarlo autoproclamado ya emperador, inserta en el articulado aquella concepción individualista, una de las escasas coincidencias entre la Revolución que acabó con un monarca y el emperador que iba a terminar con tantos revolucionarios.

El texto legal citado, en el Artículo 544, se expresa así: -La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos-. Ese precepto, que se ha interpretado como la fórmula más acabada del individualismo dominical, justificado si la lectura concluye en la declaración inicial, carece en absoluto de solidez si se



analiza la declaración completa; por cuanto ese derecho absoluto de gozar y disponer de las cosas, se supedita por entero a las prohibiciones que puedan establecer las leyes y hasta los reglamentos, que en 24 horas puede redactar y conseguir que apruebe el jefe del Estado un ministro cualquiera: El -absolutismo- de la propiedad no es tal, por lo tanto, cuando está a merced de revocaciones tan expeditivas y sin cortapisas.

“El proceso en la Edad Contemporánea. Por evidente influjo del individualismo solemnemente proclamado por las convenciones franceses, y practicado igualmente por los ingleses, fuerzas decisivas para que durante el siglo decimonónico fuera el criterio que predominara en la legislación de todos los continentes, el enfoque romano de la propiedad resucita y se impone transitoriamente. Si la victoria obtenida sobre los últimos vestigios del feudalismo fue completa, no iba a ser duradera. En la primera mitad del siglo XIX, en la práctica, la corriente se impone, complementada sobre todo por los movimientos desvinculadores de la propiedad, con las leyes desamortizadoras, que socavan los últimos reductos señoriales y la concentración de bienes inmobiliarios que la Iglesia y no pocas comunidades religiosas habían formado prevaliéndose de la perpetuidad de su personalidad jurídica, a cubierto de las disgregaciones hereditarias que son forzosas en las transmisiones de los patrimonios de las personas físicas.

Ahora bien, en la quinta década de tal centuria, por coincidencia impulso de las doctrinas socialistas y de la primera oleada contemporánea de revoluciones de tipo social, se empieza a cuestionar seriamente la legitimidad o la conveniencia de la



propiedad privada. Las expresiones más vehementes de la época integran el Manifiesto comunismo y la Revolución de 1848 en Francia.

Posiblemente si por entonces, sin dejar de reconocer de esos acontecimientos la significación, no causaron mella en el régimen de la propiedad, es porque el capitalismo tenía su expresión mayor, antes que en la alicaída propiedad rural y antes de que adquiriera su fugaz edad de otro la de carácter urbano como renta, en las sociedades anónimas y las grandes empresas que movían el gran comercio y la gran industria, con pingües utilidades y poder decisivo en las esferas de la política, de la economía y de la sociedad en sus aspectos de mayor importancia.

Con todo, por obra de los políticos, sociólogos y economistas, en la segunda mitad del siglo XIX comienza a operarse un cambio gradual en las atribuciones no sólo de los propietarios rurales, sometidos a crecientes limitaciones en sus facultades y a mayores desembolsos en el ámbito fiscal, sino en la potestad rectora de otras propiedades menos tangibles, pero no menos reales; en especial en la dirección del régimen laboral, en que los empresarios experimentan retrocesos sucesivos a medida que abre paso el intervencionismo social.

Por entonces, con ese nombre o sin él empieza a concretarse la tenencia conocida como función social de la propiedad, que insinúa una posible inversión en el papel del



propietario que, de un ejercicio unilateral de derechos, pasará al cumplimiento de un sinfín de obligaciones, al servicio más o menos efectivo de la comunidad.”<sup>15</sup>

Una nueva revolución no sólo política y económica, como la francesa de 1789, sino social ante todo, la rusa de 1917, iba a sacudir en sus fundamentos la propiedad privada que había constituido durante 27 siglos, desde el primitivo Derecho Romano, el fundamento político económico de la sociedad, aunque con las variantes que se han señalado en su estructura, de modo especial durante el feudalismo y en la liberalización proclamada desde fines del siglo XVIII y predominante durante la centuria ulterior. Con la vehemencia, y con la ingenuidad también, de todos los extremismos triunfantes, el comunismo ruso pregonó para su pueblo y todos los del mundo que habían abolido integral y definitivamente la propiedad privada, al menos en la esfera de la producción.

“La realidad del gobierno se encargó de muchas rectificaciones en el programa de los primeros revolucionarios colectivistas; sobre todo porque en el ámbito rural la explotación comunista fracasó con reiteración, sin excluir las resistencias tradicionales de los pequeños campesinos, expropiados a su vez y reducidos a la condición de proletarios absolutos, a la de simples asalariados del Estado soviético. Tal experiencia, además de que jamás alcanzó el grado de total colectivización de la tierra, movió a una dualidad en los sistemas de explotación: la plenamente estatificada, en que los campesinos no son sino empleados públicos agrícolas, y otra en que a pequeños núcleos cooperativos se les reconoce algún margen de utilidad proporcional a su

---

<sup>15</sup> *Ibid*, pág. 459.



esfuerzo, incluso individual, y con posibilidad de evidente apropiación de los productos cosechados, extraídos o elaborados. Donde sí se ha alcanzado un avanzado proceso de colectivización, entendida como propiedad estatal, sin otra colectivización, entendida como propiedad estatal, sin otra participación para los trabajadores que la retribución asignada unilateral e imperativamente por el régimen gobernante, ha sido en el comercio, en el transporte y en la industria.

Tras medio siglo de revolución, la mejora economía general, laboriosamente lograda, aunque dentro de niveles muy relativos en la comparación con los sistemas económicos de los pueblos más prósperos, ha obligado a virajes muy importantes, aunque disfrazados por el lenguaje de laboratorio que el aparato propagandístico del régimen utiliza. Así, cuando se prevé más o menos cercana una etapa que permitirá al sector económico privilegiado -dirigentes políticos, técnicos clasificados y jerarquías superiores a las fuerzas armadas- contar con algún modesto automóvil propio, comprable, vendible y transmisible como en cualquier país capitalista, se ha proclamado ya que el nexo entre ese sujeto y ese bien no será el de propiedad, sino el de posesión, provocando así otra revolución -no menos desconcertante- en la técnica jurídica.

Si la Rusia soviética se ha visto forzada a transigir con privatizaciones parciales de la sociedad, los Estados de estructura económica diferente se embarcan cada vez más por el derrotero de nacionalizar y explotar más o menos directamente empresas que los



particulares crearon y administraron durante décadas y hasta centurias como propiedad privada.”<sup>16</sup>

## 2.2. Conceptos de la propiedad

En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

“Propiedad. En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea de índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Más perceptiblemente, el objeto de ese dominio o derecho. En concreto, cualquier predio o finca. Por abreviación, y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad. Con amplitud, atributo o cualidad esencial. Defecto opuesto al voto de pobreza en que incurre el profesor religioso al usar como propio alguna cosa.

---

<sup>16</sup> Ibid, pág. 464.



En la principal de las acepciones jurídicas, económicas y sociales, como derecho real máximo de una persona sobre una cosa, las partidas entendían por propiedad el señorío o poder que el hombre tiene en un cosa suya para hacer de ella lo que quiera, según Dios.

En el Derecho Romano, agrupando las diversas facultades que la propiedad implica, se consideraba como el derecho constituido sobre cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que dispongan en contrario la ley, la convención o la voluntad del testador; y también como el jus utendi -derecho de usar-, fruendi -de percibir los frutos-, abutendi -de abusar, en acepción muy dudosa-, pssidendi -de poseer-, alienando -de enajenar-, disponendi -de disponer- et vindicando -y de reivindicar-.

Como panorámica institucional se resumen diversos conceptos de Joaquín Escriche, que encuadran en conceptos clásicos acerca de la propiedad.

Reconoce en esta voz dos acepciones. Tan pronto expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio, y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho. Dícese que es el derecho de gozar, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca; de mudar su forma, de enajenarla, destruirla, en cuanto no se opongan las leyes. La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que ésta produce, y

sobre todo lo que se incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos.”<sup>17</sup>

“La propiedad, agrega, es obra de la ley civil. Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte la privaba de ellas; de suerte que las cosas se adquirían por la ocupación se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de ésta. En medio de un estado tan precario vino la ley civil, y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido; vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona, aun cuando la cosa no estuviese en su mano. Este vínculo era el derecho de propiedad, distinto e independiente de la posesión; de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario. La propiedad es, pues, un derecho, y la posesión no es más que un hecho: la propiedad puede conservarse, aunque se pierda la posesión; y la posesión puede conservarse asimismo aunque se pierda la propiedad. Mas la propiedad y la posesión se presumen en el propietario mientras no conste lo contrario.

Sobre el tema, en dos pasajes próximos del Digesto Ulpiano formula dos declaraciones que no concuerdan plenamente. Empieza por sentar que nada de común tiene la propiedad con la posesión. Sin embargo, algún parentesco o afinidad jurídica existe entre ellas cuando manifiesta que la diferencia entre el dominio y la posesión es ésta: el

---

<sup>17</sup> **Ibid**, pág. 465.



dominio permanece aun no queriendo ser uno dueño, pero la posesión se pierde cuando no se quiere poseer.

Con todo el respeto que tan gran jurisconsulto merece, se advierten entre propiedad y posesión nexos muy estrechos; por cuanto, con predominio abrumador, el propietario o poseedor; y la posesión -obrando de gestadora- conduce a la propiedad a través de la prescripción adquisitiva.

Aun cuando sin escrúpulos técnicos pueden emplearse como sinónimos propiedad y dominio, y así se advierte en las leyes, que también alternan los términos de sus titulares -propietario y dueño-, sutilizando se pretende diferenciar una y otro, fundándose en la etimología latina de que dominio significa señorío de algo inmueble, en cuanto es objeto de propiedad. Gregorio López y otros antiguos autores consideraban más extenso el dominio que la propiedad; ya que aquél comprendía tanto el directo o del propietario como el útil del usufructuario.

Contrariamente, Gumersindo Azcárate sostiene que a la voz propiedad debe dársele un sentido genérico, que incluya todas las relaciones jurídicas de esa naturaleza, lo mismo la totalidad de ellas que cada una en particular; mientras que el dominio tiene un sentido específico que denota el conjunto de esas relaciones cuando está indiviso. La propiedad y el dominio tienen de común el ser, en el fondo, una relación económica del hombre para el aprovechamiento de las utilidades de las cosas; la primera puede aplicarse a toda clase de relaciones de esta naturaleza; el segundo se refiere



estrictamente a la unidad indivisa de esta relación cuando el sujeto despliega su pleno poder sobre las cosas. Así pues, no toda propiedad es dominio; pero éste constituye un género dentro de la propiedad.”<sup>18</sup>

La propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el derecho, dentro de los límites por él establecidos.

Es una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta, en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.

Es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro.

### **2.3. Caracteres del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es un poder moral, exclusivo y perfecto, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo. Entre dichos caracteres se encuentran los siguientes:

---

<sup>18</sup> **Ibid**, pág. 466.

- a) Es un poder moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.
- b) Es un derecho exclusivo, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.
- c) Es un derecho perfecto. El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa sobre su utilidad o sobre sus frutos; de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia -dominio radical- o sobre la utilidad -dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo-. Estas tres clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto.
- d) Es un derecho limitado o restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- e) Es perpetuo, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

#### **2.4. Clasificación de la propiedad**

Se puede esquemáticamente presentar la división de las varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

a) Por sujeto:

- Pública, si corresponde a la colectividad en general.
- Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos.
- Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo.
- Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas.
- Colectiva publica, si la propiedad corresponde a la colectividad .

b) Por naturaleza:

- Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad inmueble, o bienes raíces que no pueden transportarse.
- Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros.
- Propiedad incorporeal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros.

c) Por objeto:

- Propiedad de bienes destinados al consumo.
- Propiedad de bienes de producción.

## 2.5. Elementos de la propiedad

- **Elementos Personales**
- **Elementos Reales**



- **Facultades de Dominio**

**a) Elementos personales:**

En la propiedad, como en todos los derechos reales, existe un sujeto activo determinado y un sujeto pasivo indeterminado, que es toda la colectividad en general. En cuanto al sujeto activo o titular del dominio, la principal cuestión que se suscita es la relativa a la capacidad dominical.

En este sentido, debe distinguirse la capacidad dominical en abstracto, de la necesaria para ser sujeto actual de la propiedad, es decir, de la capacidad en concreto exigida para adquirirla.

La capacidad en el sujeto pasivo indeterminado se relaciona con los principios generales de la responsabilidad.

**b) Elementos reales:**

Siendo el dominio una relación del hombre con el mundo exterior, es lógico que únicamente las cosas corporales puedan ser objeto de aquél, desde el punto de vista de la más depurada técnica jurídica. No todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa, en efecto, que las cosas sean apropiables y, además, susceptibles de valor.



### **c) Facultades del dominio:**

Si bien la exigencia particular de las facultades dominicales pertenece al desarrollo de la teoría clásica, los antiguos autores hacían una enumeración de las facultades dominicales, en referencia a la tripartición clásica del uso, la disponibilidad y la reivindicación, ampliándola según los criterios particulares de cada uno.

Dentro de ello puede hablarse de la facultad de disponer. Si bien, conforma una de las más típicas del dominio, no es exclusiva de él, por cuanto la disponibilidad hace relación tanto al dominio como a otros derechos reales.

En cuanto a las facultades de libre aprovechamiento, consisten en la más adecuada utilización del objeto que conforma la propiedad, para la satisfacción de las necesidades. Las formas de este aprovechamiento son: la facultad de usar propiamente dicha, que consiste en la aplicación de la misma cosa, objeto del dominio, a la satisfacción de los deseos o necesidades. La facultad de disfrutar, que es la de aprovechar los beneficios y productos de la cosa y lo que en ella se encuentre, y la facultad de consumir, destruyendo la cosa por el uso, cuando es de naturaleza consumible.



## CAPÍTULO III

### 3. El usufructo

Por la extensión de la institución jurídica del usufructo, en el presente capítulo se desarrolla lo concerniente a dicha figura que conforma uno de los principales derechos reales de goce o disfrute.

A partir del Artículo 703 del Código Civil guatemalteco, se establece lo concerniente a la constitución del usufructo, los derechos que conlleva, el plazo para su constitución, el modo y las causas de su extinción, los elementos que conforman la cesación, la destrucción del bien y la expropiación entre otras cosas.

Cual institución jurídica, el usufructo se presenta como una desmembración temporal del dominio; pues mientras una persona, el usufructuario, obtiene las utilidades de alguna cosa, el dueño conserva la propiedad, en tanto que derecho, pero sin poder usar ni gozar de lo suyo, en una expectativa de goce futuro, que lleva a denominarlo, por la disminución de sus facultades de goce, nudo propietario.

En este último sentido orienta la definición el Código Civil guatemalteco al establecer que pertenecen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria o extraordinariamente, salvo lo que de forma expresa se limite en el documento en el cual se constituya. El usufructo da derecho a disfrutar los bienes

ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

### **3.1. Antecedentes**

Provine el vocablo del latín usus -uso- y fructus -fruto-; que formó en el idioma español arcaísmos evolutivos como las de usufructo y usufruto. Se está ante el derecho de usar lo ajeno y percibir sus frutos, sin contraprestación en muchos casos y por una utilización temporal, y a lo sumo vitalicia. En general, utilidades, beneficios, provechos, ventajas que se obtienen de una cosa, persona o cargo.

“Dentro del clasicismo romano, Paulo definió el usufructo cual: -Jus alienis rebus utendi fruendi; salva rerum substantia-. Derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas, dejando a salvo su substancia. La parte final se ha interpretado muy distintamente, ya como necesidad de que recaiga sobre cosas de uso reiterado, ya como indicadora de concluir el usufructo, por la pérdida de la cosa, ya como obligación de conservarla.

Demófilo de Buen, al analizar el concepto transcrito, observa que faltan caracteres fundamentales y que sobra parte de lo expuesto. No se expresa que se trata de un derecho real, por recaer sobre cosa, e inmueble por lo común; ni tampoco que es temporal, aunque pueda ser vitalicio, pero intransmisible. Lo personal del vínculo jurídico y lo intransferible del mismo separa al usufructo de la enfiteusis; además de faltar con respecto al primero la renta; y en cuanto a la segunda, la pensión. Cabe agregar que el recaer sobre la totalidad de los frutos, y no sobre los necesarios para el

titular y su familia, hace que el usufructo difiera del uso, como derecho real. Por otra parte, resulta superflua la obligación de conservar la sustancia, cuando en seguida se añade que el título y la ley puede permitir lo contrario; en que lo único de interés asentado es la obligación de principio de mantener la forma y sustancia de lo usufructuado.

De Buen, tras observar esos defectos, propone como definición del usufructo considerarlo como derecho real, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituirla en momento señalado, bien la misma cosa, bien en casos especiales su equivalente.

Tampoco parece escapar el notable tratadista a los reparos; pues omite la gratuidad del usufructo, al menos en la periodicidad de su ejercicio, que lo diferencia del arrendamiento; ya que inscrito éste, y entonces derecho real indudable, podría verse reflejado también en el concepto indicado. Aún más, el carácter de intransmisible mortis causa es tan peculiar, que debe incluirse en una definición técnica completa; y excluir la obligación de restituir en todo caso; pues la muerte del usufructuario, cese normal del usufructo, impide que cumpla tal obligación, cuya finalidad se produce de pleno derecho.

Por curiosa inadvertencia, luego de haberle denominado propietario temporal, Vélez Sersfield dice del usufructuario que -es un tenedor precario de la cosa-. Y aunque dice

que no hay en sus manifestaciones contradicción alguna, apenas unas líneas más adelante declara en su comentario: - El usufructuario tiene sin duda la posesión corporal y de hecho de la cosa. Ejerce por sí actos de uso y goce, en tanto que este goce se aplica a su derecho: no es un tenedor precario su posesión al contrario, que la tiene por sí y por derecho propio, tiene el carácter de una verdadera posesión civil. Todavía insiste luego en negar esa condición de poseedor civil y volver, en obscurísimo texto, a declararlo tenedor precario.”<sup>19</sup>

Criterio de Joaquín Escriche. Este autor expone así sus nociones sobre esta institución tan fundamental: -La propiedad se compone del derecho de gozar y de disponer de la cosa. Separados estos derechos, el de gozar se llama usufructo; y el de disponer, nuda propiedad.

Usar y gozar se diferencian de modo que el uso se circunscribe o limita por la necesidad, y el goce se extiende a toda especie de utilidad y comodidad que proporciona la cosa fructuaria.

El usufructo es un derecho con respecto al usufructuario, y una servidumbre con respecto al propietario. De aquí es que no debe admitirse la división que algunos hacen del usufructo, en usufructo causal y usufructo formal, llamando causal al que tiene en la cosa su mismo dueño, por estar unido con su causa; esto es, con la propiedad, y formal, al que tiene en la cosa otra persona diferente del dueño; pues por usufructo no debe entenderse sino el formal; esto es, el que consiste en cosas ajenas-.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, pág. 274.

### 3.2. Clasificación del usufructo

Sin perjuicio de las diversas clasificaciones que existen, en función de los autores que las elaboran, además de lo que establece la ley, en el presente caso el código Civil Decreto Ley 106; puede enunciarse la clasificación siguiente:

- a) Por la duración, en temporal, por un plazo determinado, de años generalmente; y vitalicio o perpetuo, mientras viva el usufructuario, sin que tenga trascendencia que cambie o viva el nudo propietario;
- b) Por la extensión de su contenido, en total, relativo a todos los frutos de la cosa; y parcial sobre una parte de los mismos o en cuantía determinada en que cabe cierta aproximación con el derecho de uso;
- c) Por el número de usufructuarios, en simple, si se trata de uno, y múltiple, cuando son dos o más;
- d) Por la modalidad de ejercicio, si son varios los titulares; en simultáneo, si su disfrute es a la vez, como cierta comunidad; o sucesivo, en que el uso y goce se producen unos después de otros;
- e) Por la constitución, en legal, si la ley lo determina, convencional, por voluntad de las partes presentes, testamentario, por acto de última voluntad y judicial, en los raros casos en que así se origine, o se resuelva;
- f) Por la obligación conservativa del usufructuario, en perfecto o normal, donde ha de conservarse la forma y substancia, e imperfecto o cuasiusufructo, en que ello no resulta posible por la naturaleza, como al usufructuar cosas consumibles;



g) Puramente o bajo condición, ya sea ésta suspensiva o resolutoria.

### **3.3. Factores que conforman el usufructo**

- a) Elementos personales: En el usufructo aparecen el usufructuario, el titular del goce y uno de lo ajeno, y el nudo propietario, dueño de las cosa y desposeído temporalmente de sus beneficios o disfrutes, cuyos derechos y obligaciones, capacidad y demás caracteres los determina la ley.
  
- b) Elementos reales: Entre ellos ha de señalarse la necesidad de que recaiga sobre cosa ajena; ya que la sucesión en el usufructo por el nudo propietario consolida sus derechos dominicales.
  
- c) Elementos formales: No existen modalidades solemnes para constituir el usufructo: la ley, el testamento, un documento público, un contrato verbal y la prescripción pueden ser títulos, según los casos y las cosas. Sobre el detalle de cada clase. Usufructo convencional, legal, por prescripción y testamentario. Al respecto, el Código Civil establece que el usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad.
  
- d) Objeto: Pueden serlo del usufructo tanto los bienes mueble como los inmuebles, siempre que de ellos pueda obtenerse algún fruto, sean todos los de la cosa o parte de ellos, y esto entendiendo ampliamente, y no cual expresión agrícola o material;

ya que pueden ser dados en usufructo los trajes, las alhajas y otras cosas que nada producen por sí o en sí.

Expresamente pueden ser usufructuados los derechos, siempre que no sean personalísimos -el de ser miembro de algunas asociaciones- o intransmisibles -como la autoridad conyugal o el débito-.

e) Duración: Acerca del plazo del usufructo, cabe que sea temporal, si así lo dispone el convenio o el testamento. Los legales, los ganados por prescripción y aquellos voluntarios en que nada se restrinja o aclare, se entienden vitalicios; o sea, que subsisten mientras viva el usufructuario, sin que importe que premuera el propietario mientras aquél sobreviva. Por el contrario, aun establecido el usufructo por un número de años a favor de una persona, la muerte de ésta lo extingue; salvo haber previsto la contingencia y haberse establecido quién haya de perseguir con los derechos del usufructuario, y en todo caso quedando excluido que éste pueda disponer mortis causa del usufructo. En cuanto a otros aspectos, usufructo temporal.

El Código Civil guatemalteco, en el Artículo 706 establece lo concerniente a la duración: "El usufructo no puede exceder de treinta años. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de



personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años.”

- f) Inalienabilidad: “Con laconismo y rotundidad, Ulpiano proclama en el Digesto: -usufructus alienari non potest- -no puede enajenarse el usufructo-. Ese criterio ajustaba adecuadamente con el panorama institucional de esa época, en que la constitución del usufructo solía ser siempre una concesión o libertad inter vivos o mortis causa de carácter personalísimo en cuanto al usufructuario; con lo cual se quebrantaría gravemente la confianza del instituyente si con ulterioridad el usufructuario se despojaba de ese carácter para transmitírsele a un tercero, extraño al pensamiento liberal del testador o del nudo propietario.

El pensamiento jurídico varió con los tiempos, al servicio de ensanchar el disfrute de los derechos el comercio con los bienes. El usufructuario puede ahora, y desde hace mucho, transmitir su derecho, pero en la misma condición que lo posee; es decir, con una temporalidad prefijada o con la incierta que dependa de la concesión vitalicia.

En verdad, si la enajenación quiere reservarse para los bienes más que para los derechos, podrá mantenerse esa inalienabilidad del usufructo; porque las cosas sobre las que recae no son transmisibles por el usufructuario, que incluso incurría en delito de enajenar como propio lo que es del nudo propietario.

Lo anterior no obsta a otras transmisiones, incluso lucrativas. Puede adoptar la forma del arrendamiento, de temporalidad anual por lo común. Pero cabe también la cesión aleatoria durante el usufructo de carácter vitalicio en que la contraprestación indudablemente se regulará teniendo en cuenta la edad o la salud del usufructuario”.<sup>20</sup>

El Código Civil guatemalteco, al respecto establece en el Artículo 716 lo siguiente: El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo, salvo lo dispuesto en el Artículo 708, pero todos los contratos que como tal usufructuario celebre, terminarán al fin del usufructo.”

- g) Frutos y expensas: Al titular del usufructo le corresponden los frutos naturales, industriales y civiles en la misma medida que al propietario; pero ha de satisfacer los impuestos que graven los que perciba. Los frutos pendientes al punto de extinguirse el usufructo le corresponden al nudo propietario. Al concluir el usufructo, si el usufructuario sigue gozando de la cosa, debe restituir los frutos percibidos; y si se trata de dinero, los intereses correspondientes.

Respecto a los tesoros, el usufructuario es un extraño, por la reserva legal a favor del nudo propietario. Tampoco le corresponde el derecho de explotar las minas, aun denunciadas, concedidas y en laboreo al principiar el usufructo; pero puede extraer

---

<sup>20</sup> **Ibid**, pág. 275.

piedra, cal y yeso de las canteras, para reparaciones y obras necesarias de lo usufructuario.

Aunque el usufructuario pueda arrendar y ceder a título oneroso o gratuito el usufructo, responde de los menoscabos que por negligencia del sustituto se causen a los bienes.

Quien a título gratuito adquiere un usufructo sobre parte alícuota de un patrimonio, está obligado a pagar en proporción a su goce, y sin repetición, las pensiones, réditos, rentas y sueldos devengados que graven el patrimonio. El usufructuario de un bien particular no está obligado a pagar los intereses de las deudas, ni aun hipotecaria; y, de verse forzado a hacerlo para conservar el goce, puede repetir capital e intereses contra el deudor, o el capital sólo contra el propietario no deudor.

Si el usufructuario no puede ni restituir la cosa usufructuada ni justificar la pérdida inculpable, ha de abonar el valor de la cosa en el día que la recibió. La obligación de restituir, que pesa sobre el usufructuario a sus herederos, comprende no sólo los objetos que en principio se encontraban sujetos al usufructo, sino a los accesorios que luego haya podido recibir, las mejoras hechas por el usufructuario, salvo el derecho a retirar las que no signifiquen por ello detrimento para la finca o cosa.

- h) Extinción: "La de esta institución se produce por las siguientes causas legales: 1º. Por muerte del usufructuario; 2º. Por expirar el plazo o cumplirse la condición resolutoria; 3º. Por reunirse usufructo y propiedad en la misma persona; 4º. Por



renuncia del usufructuario; 5º. Por pérdida total de la cosa usufructuada; 6º. Por resolución del derecho del constituyente; 7º. Por prescripción.

Algunos ordenamientos positivos agregan otras circunstancias:

- Por el no uso de la cosa;
- Por enajenación del derecho;
- Por destrucción de los bienes sobre los que recaiga;

Por ciertas peculiaridades se particulariza a continuación sobre dos especies extintivas; una de ellas por necesidad voluntaria: la renuncia; y la otra, casi siempre fortuita: la pérdida.

Renuncia, en principio, esta actitud del usufructuario extingue el usufructo y produce el efecto de consolidar el disfrute de la finca o cosa con la nuda propiedad de la misma; porque, de disponer el usufructuario a favor de otra persona, se estaría ante donación u otra transmisión, pero no ante una auténtica renuncia.

Aunque se despoje de su derecho, el usufructuario no se libera de la obligación de contribuir a las reparaciones necesarias; salvo devolver también los frutos percibidos -o su valor- después de la necesidad de las reparaciones. Sin tener que demostrar el fraude, los acreedores del usufructuario pueden dejar sin efecto su renuncia.

Pérdida, cuando sea total de la cosa objeto del usufructo, extingue por completo este derecho real; ya que no cabe gozar ni obtener frutos de lo inexistente o destruido. Si es la pérdida parcial, el usufructo prosigue en la parte restante. El usufructo de un edificio no concluye por la destrucción del mismo; porque el usufructuario tiene derecho de disfrutar de los materiales. Tampoco se extingue el usufructo por perderse una o más cosa, pero no todas, si recae sobre una universalidad de derecho.

De forma taxativa, el Artículo 738 del Código Civil guatemalteco, establece en el Artículo 738 las causas que producen la extinción, entre las cuales se enumeran las siguientes:

- Por muerte del usufructuario;
- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo;
- Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
- Por prescripción;
- Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores;
- Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto; y
- Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo.

### 3.4. Variedades del usufructo

- a) En el Derecho de Gentes. Este tecnicismo tan jurídico en lo privado se emplea en la reglamentación de campaña al establecer que la soberanía provisional, da perfecto derecho al usufructo, pero no autoriza para el abuso o la destrucción, sino en casos extremos de necesidad imperiosa, ineludible. Por ley de guerra, el vencedor dispone libremente de las rentas de los dominios que ocupe; pero no adquiere la propiedad del inmueble cuando tenga inmediata aplicación a la guerra.
  
- b) Usufructo a favor de pueblos, corporaciones o sociedades. El carácter esencialmente temporal del usufructo -a diferencia del censo y las servidumbres- y la índole permanente de los municipios y de las personas abstractas -públicas o privadas- ha llevado a buscar una fórmula conciliadora al principio de que el usufructo es vitalicio, salvo contraria disposición, cuando de personas físicas se trata. Tal resultado no podía ser otro que la fijación de un plazo máximo por el legislador; que en la legislación guatemalteca se establece por un plazo no mayor de cincuenta años.
  
- c) Usufructo convencional. El constituido por convención entre el propietario, que se despoja del goce de algo suyo, y el que adquiere tales facultades sobre lo antes ajeno del todo, el usufructuario. Esta forma de constitución contractual puede ser a título oneroso o gratuito; es decir, con contraprestación por el usufructuario, ya sea una cantidad que por ello pague, ya por alguna otra cosa que haga o renuncie. El

precio no puede ser periódico, porque aproximaría extraordinariamente el usufructo al arrendamiento, especialmente de recaer sobre inmuebles urbanos susceptibles de vivienda o predios rústicos explotados de una u otra forma. Aun como contrato oneroso, ofrece cierta índole aleatoria cuando nada se dice de su duración o si se pacta expresamente lo mismo; su carácter vitalicio, ya que la muerte del usufructuario no entra dentro de la seguridad absoluta como para un cálculo justo de los beneficios conseguibles. Marcel Planiol señala dos modalidades en el usufructo convencional: la enajenación, en que el propietario se desprenda del uso y disfrute; y la retención menos frecuente, en la cual cede a otra la nuda propiedad y conserva el disfrute y uso.

- d) Usufructo de acciones. En las facultades del usufructuario se comprende el ejercicio de todas las acciones que tengan por objeto la realización de los derechos correspondientes al usufructo; además de poder intentar el ejercicio de las diversas acciones posesorias que el nudo propietario podría iniciar para asegurarse el ejercicio pacífico del usufructo. La sentencia favorable al usufructuario, tanto en juicio petitorio como posesorio, aprovecha al nudo propietario. El usufructuario de una acción para reclamar un predio o un derecho real, o un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción a cederle para este fin su representación, y a facilitarse los elementos de prueba de que disponga.
  
- e) Usufructo de animales. En el referente a éstos, individualmente considerados, el usufructuario no está obligado a reemplazar por crías que nazcan los animales que



mueran ordinariamente, o si faltan por cualquier causa; y respecto de ello quedará concluido el usufructo.

- f) Usufructo de bienes del estado. Sea el Estado nacional o algunos de los provinciales e incluso los municipios, necesitan estar autorizados por la ley para poder dar en usufructo sus bienes.
  
- g) Usufructo de canteras. De las que estén en explotación al empezar el usufructo, corresponde al usufructuario los productos; pero no tiene derecho a abrir nuevas canteras.
  
- h) Usufructo de cosas consumibles. Cuando aquél se refiera a cosas que se consumen por el uso -alimentos, combustibles-, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo, si se dan estimadas -tasadas- cuando no se hallan dado evaluadas, ha de restituir otras de igual cantidad y calidad o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo.

Este usufructo es de los menos útiles; ya, que si el usufructuario a de pagar el valor de la cosas al acabar el usufructo, dada la tendencia general de subida de precios, más le conviene directamente comprarlas como suyas si las necesita o si le interesa.



No obstante, se perfila una oportunidad, no muy lícita, a favor del usufructuario; sencillamente, cuando el consumo pueda prolongarse; no gastarlo sino cuando se sienta próximo su fin.

- i) Usufructo de las cosas deterioradas. Aunque todas lo sean en un grado u otro, parece adecuado denominar así el usufructo sobre -las cosas que se gastan y deterioran lentamente en los usos a que están destinadas. En tal supuesto el usufructuario solo está obligado a devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado que se hallen, salvo si se deterioran o consumen por su culpa.
  
- j) Usufructo de cosas expropiadas. Cuando el objeto del usufructo sea expropiado por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, o bien a subrogarlo con otro de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. En este caso, el nudo propietario a de afianzar el pago de los créditos.

Ambas soluciones, entregadas a la opción del propietario, imponen a éste hacer algo por el usufructuario, que resulta irregular. Parece faltar la cómoda posibilidad de entregarle la suma al usufructuario, con recibo y demás garantías que correspondan igual que se le hubiera entregado los bienes a los cuales equivale su precio.

k) Usufructo de créditos. Cuando aquél verse sobre éstos, el usufructuario, luego de cobrarlos, estén representados o no por documentos, queda obligado, como en el usufructo de cosas semejantes, a los que fuesen cobrados. No puede cobrarlos por entrega voluntaria que se haga de bienes, ni hacer donación de ellos, ni cobrarlos antes del vencimiento, ni dar plazo para el pago, ni compensarlos, ni transigir sobre ellos, ni hacer remisión voluntaria.

Responde el usufructuario de créditos de ellos si, por negligencia, deja de cobrarlos y de ejercer todas las acciones judiciales a tal objeto. Si no los cobra, sólo queda obligado a restituir los instrumentos que los representasen.

l) Usufructo de edificios. Si se concreta el usufructo a un edificio, y éste perece, el usufructuario tiene derecho a disfrutar del suelo y de los materiales. Ahora bien, si el propietario quiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales; con la obligación de pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

m) Usufructo de explotación industrial o mercantil. Si el usufructo consiste en el goce de los beneficios de una partición en empresa mercantil o industrial, cuyo reparto no tenga vencimiento fijo, tendrán aquéllos la consideración de productos o frutos de tal derecho en cada vencimiento. Como frutos civiles, se entienden percibidos día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción a lo que el usufructo dure.



n) "Usufructo de fidelidad. Como concepto, aunque en verdad no es sino declaración de un derecho, se inserta que el cónyuge viudo tiene el usufructo de fidelidad sobre todos los bienes y derechos que al premuerto pertenecían en el momento del fallecimiento. Se rige por la ley personal del marido al tiempo de la muerte de cualquiera de los consortes. Es inalienable; aun cuando los nudos propietarios y usufructuarios conjuntamente puedan enajenar o gravar el pleno dominio de los bienes sobre los que este usufructo recae.

Es válida la renuncia anticipada, otorgada en escritura pública, antes o después del matrimonio. Se está ante una institución, frecuente en comarcas tradicionalistas, en que el cónyuge supérstite, que en las probabilidades de la vida, como ratifican las estadísticas, suele ser la mujer, se le trata de asegurar que no decaiga en su nivel de vida matrimonial; sobre todo por la inmediata efectividad de las legítimas filiales. Este absolutismo favorable a los progenitores ofrece el blanco de lesionar el desenvolvimiento económico de la descendencia, cuando el padre o madre supérstite no tiene conciencia de ello, cuando no procede a los anticipos convenientes.

Carece del derecho al usufructo de fidelidad:

- El cónyuge declarado culpable por sentencia firme en causa de separación - pendiente la litis al morir uno de los consortes, los herederos del premuerto pueden continuar el ejercicio de la acción-;

- El condenado por haber atentado contra la vida del otro cónyuge;
- El privado de la patria potestad por sentencia firme;
- Los incursos en las causas de desheredación del cónyuge.

No obstante, en cuanto a los tres primeros supuestos, el cónyuge sobreviviente podrá ser usufructuario de haberlo dispuesto el causante en testamento o escritura pública.

Bienes excluidos. Contra la generalidad de principio, en cuanto a bienes y derechos, este usufructo no recae sobre los siguientes:

- Los bienes sujetos a sustitución fideicomisaria, salvo disposición en contrario;
- Los derechos de usufructo, uso, habitación u otros de carácter vitalicio y personal;
- Sobre los bienes que el cónyuge premuerto hubiere recibido por título lucrativo y con expresa exclusión de este usufructo;
- Los bienes objeto de donación mortis causa;
- Los legados piadosos y para entierro y funerales;
- Los legados para dotar a los hijos u otros parientes cuando sea obligatorio para el testador;
- Los legados remuneratorios, si consta el servicio remunerado.

En caso de ulteriores nupcias del cónyuge supérstite se excluyen además estos bienes: a) los que deban reservarse a favor de los hijos u otros descendientes del



matrimonio anterior; b) los que el cónyuge bínubo debe dejar a esa misma descendencia con preferencia a los del matrimonio posterior; c) los que el cónyuge bínubo haya adquirido por título lucrativo y con llamamiento sucesorio a la descendencia de nupcias anteriores, cuando sobreviva.

Los derechos son los que del usufructuario típico; pero con disposiciones particulares y de mucho detalle cuando recaiga sobre acciones de sociedades anónimas.

Las obligaciones las constituyen: 1ª. Administrar y explotar los bienes con la diligencia de un buen padre de familia; 2ª. Pagar los gastos de última enfermedad, entierro, funerales y sufragios del cónyuge premuerto; 3ª. Prestar alimentos a los descendientes del premuerto que puedan exigirlos; 4ª. Dotar a sus hijos y nietas; 5ª. Pagar con dinero de la herencia las deudas exigibles del consorte premuerto; 6ª. Pagar todas las cargas del usufructo.

La extinción se produce: 1º. Por muerte del usufructuario; 2º. Por renuncia expresa en escritura pública; 3º. Por contraer nuevas nupcias; 4º. Por privación, a instancia de los nudos propietarios.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> **Ibid**, pág. 279.



## CAPÍTULO IV

### 4. El usufructo, uso y habitación

En el Libro II del Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, se regula lo concerniente a los derechos reales. Entre los mismos se encuentran los denominados derechos reales de mero goce.

Suele suceder que con frecuencia, los fundamentos teóricos relacionados con el derecho civil, son deficientes, lo cual provoca que al analizar instituciones jurídicas similares, se tienda a confundirlas y por lo tanto, se genere un grave problema, al no distinguir con precisión cada una de las categorías, dentro del campo de las ciencias jurídicas.

Pues bien, uno de esos problemas se presenta en lo relacionado con los derechos reales de mero goce, como lo son el uso, el usufructo y la habitación.

Los cuales a simple vista pareciera que no representan dificultad alguna, pero realmente si entrañan confusión, dada la similitud que guardan entre sí, no obstante sus diferencias.

En el presente caso, a pesar que el uso, el usufructo y la habitación como nota principal no transfieren la propiedad, si guardan mucha semejanza en cuanto al goce que brindan y, es ahí donde se centra el objeto primordial de la presente justificación.

El punto central del tema radica en el hecho que con frecuencia se los confunde, si bien es cierto, su misma denominación ya denota que son instituciones jurídicas distintas; guardan mucha semejanza lo cual hace necesario realizar un estudio jurídico de cada uno de los elementos que conforman dichos derechos, para delimitar cada una de las instituciones jurídicas en mención.

Por lo tanto, precisa realizar el planteamiento partiendo de las generalidades en cuanto a los derechos reales, para llegar a las particularidades de cada institución y poder establecer con precisión los puntos en los cuales guardan semejanza y en los cuales se diferencian.

Anteriormente se estableció las generalidades del usufructo, en virtud de la extensión de ésta institución; lo cual será complementado con el uso y la habitación, para establecer un parámetro comparativo que a la vez permita por exclusión deslindar cada una de las semejanzas existentes.

Ocurre que se tiende a confundir las categorías jurídicas del uso, usufructo y habitación, no obstante ser marcadamente diferentes. Estos derechos reales por ser de mero goce guardan gran semejanza, por lo cual es necesario realizar un análisis desde el punto de vista jurídico, para establecer de manera precisa las diferencias que

existen a pesar que en muchos puntos convergen, y de esta forma entender a la perfección cada una de estas instituciones.

Previo al análisis en mención, es necesario hacer referencia al tema de los bienes, el cual constituye la generalidad dentro de la cual se desarrolla cada uno de los derechos reales, en particular a los que se hace referencia.

#### **4.1. Concepto de bienes**

Los bienes son todas aquellas cosas susceptibles de satisfacer necesidades humanas, de las cuales se generan derechos que forman parte de un patrimonio, incluyendo a los objetivos, inmateriales o cosas susceptibles de valor.

La definición legal de la categoría de bienes se encuentra regulada en el Artículo 442 del Código Civil guatemalteco, el cual preceptúa: “Concepto. Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.”

En doctrina existe diversidad de clasificaciones con relación a los bienes, dentro de éstas puede enunciarse la siguiente:

- a) Bienes fungibles. Son aquellos que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos.

- b) Bienes gananciales. Son los adquiridos por el marido o la mujer o por ambos, durante la sociedad conyugal.
  
- c) Bienes parafernales. Son los que lleva la mujer al matrimonio fuera de la dote y los que adquiere durante el, por título lucrativo, como herencia o donación.
  
- d) Bienes mostrencos. Son aquellos que por no tener dueño conocido, se aplican al Estado.
  
- e) Bienes muebles. Son los que se pueden trasladar de un lugar a otro, sin menoscabo de la cosa inmueble que los contiene.
  
- f) Bienes inmuebles. Son los apartamentos, terrenos, casas, edificios; que no pueden desplazarse de un lugar a otro, por estar íntimamente ligados a la tierra, a excepción de los bienes inmuebles por destilación, como las maquinas.

Una de las clasificaciones más completas relacionada con los bienes, es la que establece el autor José Castán Tobeñas.

- a) Por su naturaleza
  - Corporales: son apreciables con los sentidos.
  - Incorporales: no son tangibles.



b) Por su determinación

- Genéricos: a los que se alude identificándolos por su naturaleza común.
- Específicos: aquellos que se particularizan.

c) Por las posibilidades de usos repetido

- Bienes consumibles.
- Bienes no consumibles: los que mantienen su naturaleza intacta pese al uso.

d) Por su susceptibilidad de subsistencia

- Fungibles: aquellos que pueden ser sustituidos por otros de la misma especie y naturaleza.
- No fungibles: los que teniendo una individualización precisa y concreta no pueden ser representados o sustituidos por otros.

e) Por las posibilidades de fraccionamiento

- Bienes divisibles: pueden fraccionarse en partes sin detrimento de su naturaleza.
- Bienes indivisibles: no admite división sin menoscabo de su naturaleza.

f) Por su existencia en el tiempo

- Bienes presentes.
- Bienes futuros.

g) Por la jerarquía en que entran en relación



- Principales: el que tenga mayores atributos de trascendencia en relación a otro.
- Accesorios: cuya existencia está condicionada por otro.

h) Por la susceptibilidad del tráfico

- En el comercio.
- Fuera del comercio.

i) Por el carácter de su pertenencia

- Dominio público
- Bienes de propiedad privada

El ordenamiento jurídico guatemalteco, específicamente en el Decreto Ley 106 Código Civil, entre los aspectos más sobresalientes relacionados con el tema de los bienes regula lo siguiente: Artículo 443 “Cosas apropiables. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.”

Artículo 444 del Código Civil: “Cosas fuera del comercio. Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”

En el Artículo 445 del Código Civil se establecen cuáles deben ser considerados como bienes inmuebles: “Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles:

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no son extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o cosa; y
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

Artículo 446 del Código Civil: “Se reputan bienes inmuebles. Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.”

En cuanto a la clasificación de los bienes muebles, esta se desarrolla en el Artículo 451 del Código Civil: “Bienes muebles. Son bienes muebles:

- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;

- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y
- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.”

Artículo 473 del Código Civil: “Subsuelo y sobresuelo. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.”

#### **4.2. El usufructo**

En virtud que el contenido doctrinario ha sido analizado, se hará referencia a la regulación legal de éste derecho real. La legislación civil guatemalteca, no brinda una definición de lo que es el usufructo, únicamente establece a quien pertenecen los frutos, todo dentro de los límites que la propia legislación establece.

El Artículo 703 del Código Civil establece: “Extensión del usufructo. Pertenecen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituyen.”



Por su parte el Artículo 704 del Código Civil regula: “Forma de constitución. El usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad.”

El Artículo 705 del Código Civil preceptúa: “Duración del usufructo. El usufructo puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad, y sobre toda especie de bienes muebles e inmuebles.”

Asimismo, el Artículo 706 del citado Código regula: “El usufructo no puede exceder de treinta años. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su constitución se entiende constituido para toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años.”

El Artículo 709 del Código Civil establece: “Derechos del usufructuario. Los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario, salvo las obligaciones a que tales frutos estén afectos con anterioridad. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. El dueño de los frutos pendientes al constituirse o al terminarse el usufructo, es quien debe pagar los gastos del cultivo del año rural correspondiente.”



### 4.3. El derecho de uso

Como derecho real característico, es la facultad jurídica de servirse de cosa ajena conforme a las propias necesidades, con independencia de la posesión de heredad alguna, pero con el cargo de conservar la sustancia de la misma, o de tomar, sobre los frutos de un fundo ajeno, lo preciso para las necesidades del usuario y su familia.

Por su parte, el Código Civil lo define en el Artículo 745 de la forma siguiente:

“Contenido del uso. El uso da derecho a servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia.”

El uso es considerado como una especie de usufructo. Da derecho, según la legislación a percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

El derecho de uso, aun limitado en su contenido, presenta evidente carácter de derecho real, de constitución por lo general gratuita, ya por testamento o legado.

“Se rige en primer término, por el título constitutivo. A falta de éste, por la ley, que limita el uso a las necesidades del usuario y de su familia. Estas necesidades se juzgan en relación a las diversas circunstancias que pueden aumentarlas o reducirlas, y por los hábitos del usuario, su estado de salud y lugar en que viva, sin que se le pueda oponer que sea persona necesitada, lo cual sin duda aumenta su gasto.

En las necesidades del usuario no se comprenden las relativas a su industria o comercio, a fin de no abrir brechas lucrativas en una facultad jurídica que tiende a mantenerse en la esfera de la gratuidad. Por el contrario, el uso se amplía en la misma manera que crezcan las obligaciones familiares. Aun así, ha de entenderse que este aumento sean natural, bien por nacimiento o matrimonios, por retorno de hijos al hogar, y no por aprovechar en mayor grado este derecho que, precisamente por constituir el de uso por excelencia, es el que menos debe admitir abuso.

Si el derecho de uso se establece sobre un fundo, se extiende tanto a lo inmueble por naturaleza como a los accesorios para su explotación. Si hay edificios en el mismo, el usuario tiene derecho a habitarlos y a emplearlos para guardar las cosechas, si para ello son adecuados.

Si el uso es de los frutos de un fundo, el usuario puede usar de todos los frutos naturales del mismo; pero, si los frutos provienen del trabajo del propietario o usufructuario, sólo tiene derecho a los frutos una vez pagado todo el costo de producirlos. La preferencia del usuario sobre los frutos naturales está sobre el mismo propietario o usufructuario de la heredad, y aunque por sus necesidades consuma todos los frutos. La obligaciones del usuario están moldeadas por las del usufructuario, especialmente sobre inventario y fianza. Y la extinción es también similar, además de la

del grave abuso de la cosa. El derecho de uso no puede cederse, traspasarse ni hipotecarse, por su carácter personalísimo.”<sup>22</sup>

#### **4.4. El derecho de habitación**

El Código Civil regula dicho derecho real a partir del Artículo 746 el cual establece: “Contenido de la habitación. La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho.”

Por su parte el Artículo 749 del Código Civil guatemalteco regula lo concerniente a la necesidad del inventario y la garantía, lo cual aplica tanto para el uso como la habitación. “Obligaciones de prestar garantía y de prestar inventario. Para gozar de los derechos de uso y habitación, debe prestar previamente garantía y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles con citación del propietario. En cuanto a la garantía rigen las mismas prescripciones que para el usufructo.”

Asimismo, el Artículo 751 del Código Civil regula: “Obligaciones del usuario y del habitacionista. Si quien tiene el uso de un fundo tomare todos sus frutos, o sin quien tiene derecho de la habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y a pagar las contribuciones. Si no tomare más que una parte de los frutos o no ocupare más que una parte de la casa contribuirá en proporción de lo que goce.”

---

<sup>22</sup> **Ibid**, pág. 129.

En cuanto a la doctrina, el autor Manuel Ossorio determina: El derecho de habitación se limita a las necesidades del habitador y su familia, según su condición social. La familia comprende la mujer y los hijos legítimos y naturales, tanto los que existan al momento de la constitución como los que nazcan después, el número de sirvientes necesarios, y además las personas a la fecha de constituirse la habitación vivían con el usuario o habitador, y las personas a quien éste deba alimentos.

El que tiene derecho de habitación no puede servirse de la casa sino para habitarla él y su familia, o para el establecimiento de su industria o comercio, si no fuere impropio de su destino; pero no puede ceder el uso de ella ni alquilarla.<sup>23</sup>

#### **4.5. Los derechos reales de usufructo, uso y habitación y el goce de los mismos**

En principio puede establecerse que los derechos reales de usufructo, uso y habitación configuran los de mero goce sobre bienes, por lo general inmuebles, para que el titular goce de su uso, parcial o totalmente, persona distinta del propietario.

De acuerdo a lo establecido en cuanto a la naturaleza jurídica del usufructo y las teorías que tratan de explicarlo, la clásica, no determina diferencia substancial existe entre el usufructo, el uso y la habitación. El derecho real de uso fue considerado también en el derecho antiguo como una servidumbre personal, al igual que el usufructo. Ahora se le considera con más propiedad como un derecho real de goce.

---

<sup>23</sup> Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 489.



En cuanto a la habitación, constituye una figura muy parecida a la primera acepción del uso, servirse de cosa ajena; se contrae al derecho de habitar un lugar destinado para ello, limitado a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aún cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho.

Es importante resaltar que tanto los derechos de uso como la habitación se pierden de la misma manera que el usufructo.

En cuanto a la diferenciación de los derechos estudiados, conviene establecer que el derecho de uso tiene una proyección jurídica y práctica más restringida que el usufructo. El usuario, como el nombre lo dice sólo tiene el uso del bien que se le ha dado en esa calidad. Rigurosamente, no puede apropiarse y disponer de los frutos del mismo, sino en la medida de las necesidades del usuario, esto es, el usuario no puede utilizar todos los frutos, salvo el caso, que los mismos sean en número muy reducido; supuesto que haría parecer el uso a un usufructo muy limitado.

Asimismo, la habitación recae por lo general en un bien inmueble urbano, por el contrario el uso, en cuanto a la percepción de los frutos, se constituye por lo general sobre predios rústicos. Como derechos personalísimos son intransmisibles, en cambio en el usufructo sí existe tal posibilidad; además del derecho de explotación, de lucro, que posee el usufructuario, salvo las limitaciones legales.



Es notable que existe, cierta subsidiariedad por parte de la regulación del usufructo en cuanto a la determinación del uso y la habitación, sin embargo cabe destacar las notas características siguientes:

a) En cuanto al usufructo cabe destacar lo siguiente:

- Se constituye sobre toda especie de bienes muebles e inmuebles, así como derechos.
- El usufructo se denomina perfecto cuando recae sobre cosas que el usufructuario puede gozar sin cambiar la sustancia de ellas.
- El usufructo es imperfecto, llamado también cuasi-usufructo, cuando recae sobre cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consumiese o cambiase su sustancia, como los granos.
- El usufructo constituye un derecho real de mero goce independiente.
- Los elementos que conforma el usufructo de determinan en cuanto a los personales por el nudo propietario, es decir, el dueño de la cosa; y el usufructuario, la persona a cuyo favor se constituye. Los elementos reales, lo conforman los bienes muebles o inmuebles sobre los cuales se constituye.
- Las formas de su constitución se determina por acto de última voluntad, testamento o donación por causa de muerte; y por contrato.

b) En cuanto al uso se puede destacar:

- Comprende la satisfacción de las necesidades del usuario y las de su familia.
- El uso puede constituirse sobre bienes muebles e inmuebles.

- Los elementos se constituyen por el personas, conformado por el nudo propietario y el usuario o titular de ese derecho.
- Su establecimiento se configura de la misma manera que el usufructo.
- El derecho de uso se pierde de la misma manera que el usufructo.
- No se puede enajenar, gravar ni arrendar.
- Debe prestarse garantía.
- Debe realizarse inventario
- Las prescripciones que rigen para el usufructo en cuanto a la garantía, rigen también para el uso.

c) En lo que respecta a la habitación se destaca:

- La habitación comprende el disfrute tanto del que tiene el derecho, así como su familia.
- Debe constituirse garantía.
- Debe realizarse inventario.
- El uso del bien debe realizarse con diligencia.
- Debe contribuirse con los gastos de reparaciones ordinarias.
- El elemento real lo configura la habitación, es decir, edificios o casas.
- Los elementos personales se establece a través del nudo propietario y el habitacioncita, es decir, el titular del derecho.
- Su establecimiento se configura de la misma manera que el usufructo.
- El derecho de habitación se pierde de la misma manera que el usufructo.
- No se puede enajenar, gravar ni arrendar.



- Se regula por el título que constituye la habitación.

d) En cuanto a la diferencia entre el uso y la habitación se puede determinar:

- El uso al igual que el usufructo puede constituirse sobre bienes muebles e inmuebles, mientras que la habitación se refiere tan solo a los inmuebles.
- La habitación siempre es gratuita, mientras que el uso puede o no serlo, puesto que también en ocasiones se constituye a título oneroso.
- La habitación en rigor es una especie del uso.

e) Diferencia entre el usufructo, el uso y la habitación

- La diferencia básica se encuentra en el carácter restrictivo, limitado, del uso y la habitación con relación al usufructo.
- El uso únicamente permite su utilización y la percepción de ciertos frutos, cuando tal cosa sea factible. La habitación tiene como nota restrictiva, que éste derecho sólo es relativo a los inmuebles; mientras que en el usufructo, pertenecen al usufructuario todos los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente.
- El uso y la habitación no se pueden enajenar, gravar, ni arrendar; es decir, son derechos intransmisibles. Mientras que el usufructo, es susceptible de enajenarse o arrendarse.

En general las notas descritas, son las que caracterizan a los derechos reales de usufructo, uso y habitación; y a la vez, configuran la distinción entre los mismos.



#### **4.6. Diferencia entre los derechos reales de usufructo, uso y habitación**

A partir de la naturaleza de dichos derechos, resulta determinante la similitud y asociación que en ocasiones se realiza entre los mismos; no obstante su contenido, cabe destacar la diferenciación exacta, así como sus alcances en virtud de los efectos legales que producen, especialmente en un caso concreto. De acuerdo a la regulación legal, resulta más extensivo y marcado el carácter diferenciador entre el usufructo respecto al uso y la habitación, que entre éstos dos últimos.

El Código Civil guatemalteco, desarrolla con mayor extensión lo relacionado con el derecho de usufructo; por el contrario, con escasa extensión preceptúa lo concerniente al uso y la habitación.

La doctrina es la que mejor desarrolla el contenido de éstos derechos reales, sin embargo, dada la naturaleza de la investigación, en virtud del análisis de la legislación guatemalteca, se establece la diferenciación tomando como base el Decreto Ley 106.

Para los efectos concernientes dichas diferenciaciones se enuncian en las literales siguientes:

- a) La extensión del usufructo es más amplia, mientras que en el uso y la habitación se constriñe de una forma más determinada.



- b) El usufructo concede el carácter de pertenencia tanto de los frutos naturales como civiles, mientras que en el uso y la habitación lo que se produce es un mero goce con la condicionante de cuanto sea necesario.
  
- c) El usufructo en principio es exclusividad del usufructuario, mientras que en el uso y la habitación de forma expresa se establece que pertenece al usuario y al habitacioncita, así como para su grupo familiar.
  
- d) La legislación establece de forma expresa que el usufructo se constituye por contrato o acto de última voluntad, mientras que el uso y la habitación solamente hace referencia que se regula por el título que lo constituye, sin enunciarlo de forma expresa.
  
- e) El derecho de usufructo se puede enajenar, gravar o arrendar, mientras que el uso y la habitación tienen esa prohibición expresa, es decir, su naturaleza es inalienable.
  
- f) En cuanto a la duración, la legislación establece que el usufructo se constituye por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad; mientras que lo relacionado con el uso y la habitación no se encuentra de forma taxativa, pero en virtud de la naturaleza de dichos derechos, se constituye por tiempo fijo.



- g) En el usufructo se produce una sub especie, es decir, el cuasi usufructo, lo cual determina la obligación de restituir; mientras que en el uso y la habitación, no se produce la obligación de restituir.
  
- h) Por lo general el usufructo se establece sobre bienes muebles e inmuebles, mientras que el uso y la habitación se encuentran con mayor inclinación referidos al aprovechamiento de bienes inmuebles, en particular la habitación -vivienda-.
  
- i) En el usufructo se puede dar el goce de la accesión, mientras que en el uso y la habitación no se produce tal ventaja.
  
- j) El usufructuario puede constituir servidumbres a término, mientras que el usuario y el habitacionista no poseen tal facultad.
  
- k) Se produce una particularidad y amplitud en el usufructo, el cual se refiere a la constitución sobre animales; situación que es imposible en el uso y la habitación.

De lo antes descrito, se determina la amplitud del derecho de usufructo respecto a lo limitado que resulta el uso y la habitación; sin dejar de mencionar que en algunos puntos coinciden, pero que en esencia constituyen instituciones jurídicas distintas en cuanto a su contenido y alcances.



## CONCLUSIONES

1. Se establece que el derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, se establecen entre una persona -sujeto activo- y una cosa -objeto- una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad -sujeto pasivo- a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.
2. Se determina que con frecuencia, los fundamentos teóricos relacionados con el derecho civil, son deficientes, lo cual provoca que al analizar instituciones jurídicas similares, se tienda a confundirlas y por lo tanto, se genere un grave problema, al no distinguir con precisión cada una de las categorías, dentro del campo de las ciencias jurídicas.
3. Se configura que en alguna medida se tiende a confundir las categorías jurídicas del usufructo, uso y habitación, no obstante ser marcadamente diferentes. Estos derechos reales por ser de mero goce guardan gran semejanza, por lo cual existen puntos en los cuales convergen, pero que a la vez determinan el límite en cuanto a la similitud que en algunos casos poseen.
4. Se fija con precisión que el uso únicamente permite el manejo y la percepción de ciertos frutos, cuando tal cosa sea factible. La habitación tiene como nota restrictiva, que éste derecho sólo es relativo a los inmuebles; mientras que en el usufructo,



pertenecen al usufructuario todos los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente.



## RECOMENDACIONES

1. Es de suma importancia que en el estudio de los derechos reales, se fije con exactitud el derecho real por excelencia, sobre todo en el aspecto de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, se establecen con precisión entre el sujeto activo y el pasivo, así como la oponibilidad frente a terceros y las implicaciones que regula la norma legal.
2. Es necesario que en el planteamiento de los fundamentos teóricos relacionados con el derecho civil, se determine de forma eficiente cada una de las instituciones jurídicas que comprenden los derechos reales, sobre todo los de mero goce o disfrute, con el objeto de establecer su diferenciación, tanto en su aspecto conceptual, como a nivel de las características, y naturaleza.
3. Es importante que el contenido de los derechos reales, preceptuado en el Código Civil guatemalteco, se adapte a la realidad que se vive en la actualidad; en el sentido de la positividad y vigencia, para deslindar con precisión el aspecto que conforman tanto el derecho de usufructo, uso y habitación.
4. Es substancial para el conocimiento y manejo del tema de los derechos reales, la fijación de los bienes en los cuales recae cada uno de los derechos reales de mero goce, es decir, el usufructo, el uso y la habitación; sobre todo en cuanto al manejo dinámico de dichas categorías, y su adecuada utilización con relación a la



dinámico de dichas categorías, y su adecuada utilización con relación a la propiedad de los bienes, en virtud que esta constituye el derecho real por excelencia.



## BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 2a. ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2001.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 26a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1999.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1941.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manuel de derecho civil**. 2a. ed.; España: Ed. Derecho privado, 1959.
- IGLESIAS, Juan. **Derecho romano**. 12a. ed.; Barcelona, España: Ed. Ariel, S.A., 1999.
- MORGAN SANABRIA, Rolando. **Material de apoyo para el curso planeación del proceso de la investigación científica**. 2a. ed.; Guatemala: Ed. Universitaria, 1999.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. 23a. ed.; revisada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1996.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. 3a. ed.; España: Ed. Derecho privado, 1957.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho mexicano**. 2a. ed.; México: Ed. Librería Robredo, 1959.
- SALVAT, **La enciclopedia**. Revisada, corregida y aumentada; Madrid España: Ed. Salvat, 2004.
- VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. 3a. ed.; España: Ed. Talleres tipográficos, 1932.
- VERON, **Diccionario de sinónimos y antónimos de la lengua Española**. Revisada, corregida y aumentada; Barcelona España. 1994.



## **Legislación:**

**Constitución Política de la República.** Asamblea Nacional Constituyente,  
Guatemala, 1986.

**Ley del Organismo Judicial.** Congreso de la República, Decreto número 2-89,  
Guatemala, 1989.

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de  
Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la  
República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1963.