

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



**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL USUFRUCTO COMO  
UN DERECHO REAL DE MERO GOCE, QUE SIN SER EL LEGÍTIMO  
PROPIETARIO, EL USUFRUCTUARIO DEL BIEN, GOZA DE LOS  
FRUTOS NATURALES Y CIVILES DEL MISMO**

**CLAUDIA IVÓN GONZÁLEZ GUZMÁN**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2015**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL USUFRUCTO COMO  
UN DERECHO REAL DE MERO GOCE, QUE SIN SER EL LEGÍTIMO  
PROPIETARIO, EL USUFRUCTUARIO DEL BIEN, GOZA DE LOS  
FRUTOS NATURALES Y CIVILES DEL MISMO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**CLAUDIA IVÓN GONZÁLEZ GUZMÁN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, noviembre de 2015

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

---

**DECANO:** MSc. Avidán Ortiz Orellana  
**VOCAL I:** Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil  
**VOCAL II:** Licda. Rosario Gil Pérez  
**VOCAL III:** Lic. Juan José Bolaños Mejía  
**VOCAL IV:** Br. Mario Roberto Méndez Alvarez  
**VOCAL V:** Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario  
**SECRETARIO:** Lic. Daniel Mauricio Tejada Ayestas

**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. LEONEL ESTUARDO ANDRADE PEREIRA  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO 4573  
7ª Avenida 1-20 zona 4, Edificio  
Torre Café, nivel 6, oficina 660, Guatemala C.A.  
Tel: (502) 2331-7992, celular 5308-8139

Guatemala 24 de junio de 2013.

Dr. **BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA**  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
SU DESPACHO



Distinguido Doctor Mejía Orellana:

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de asesor del trabajo de tesis de la Bachiller **CLAUDIA IVÓN GONZÁLEZ GUZMÁN**, intitulado **ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL USUFRUCTO COMO UN DERECHO REAL DE MERO GOCE, QUE SIN SER EL LEGÍTIMO PROPIETARIO, EL USUFRUCTUARIO DEL BIEN, GOZA DE LOS FRUTOS NATURALES Y CIVILES DEL MISMO**, resultando procedente dictaminar respecto a la asesoría del mismo, dándole a conocer lo siguiente:

1. El contenido de la tesis es científico y técnico: El contenido cuyo objeto de desarrollo, aportaciones, análisis y teorías respaldadas por la ponente, ameritó ser calificada de sustento trascendental y valioso al momento de la asesoría, siendo consecuente en el desarrollo del trabajo investigativo, utilizando la legislación adecuada sin excederse.
2. Los métodos que se emplearon fueron: El analítico, el sintético, deductivo y el inductivo. Se utilizaron las siguientes técnicas de investigación: de observación, la técnica documental y la bibliográfica las cuales fueron de utilidad para la recopilación de la información del trabajo investigativo.
3. La redacción. Se utilizó un valioso contenido teórico, haciendo uso correcto del vocabulario jurídico, caracterizándose dicho trabajo de tesis, por una redacción

LIC. LEONEL ESTUARDO ANDRADE PEREIRA  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO 4573  
7ª Avenida 1-20 zona 4, Edificio  
Torre Café, nivel 6, oficina 660, Guatemala C.A.  
Tel: (502) 2331-7992, celular 5308-8139



---

lógica, con sentido y vocabulario apropiado. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer el mal uso de las figuras establecidas en el Código Civil, dejando en exposición la falta de requisitos para que sean simuladas figuras para usos distintos de las cuales fueron creadas.

4. El tema de la tesis es una contribución científica y de utilidad para profesionales como estudiantes y población guatemalteca en general, en donde la ponente señala un amplio contenido del tema, destacando el mal uso que se le da al usufructo haciendo que el mismo pierda el principio por el cual fue creado en nuestra legislación. Las conclusiones y recomendaciones son coherentes con el tema investigado y comprueban la hipótesis formulada por la ponente.
5. Se empleo la bibliografía adecuada de alto nivel académico, de autores destacados que aportan un explícito contenido investigativo.

En mi calidad de Asesor y en base al artículo 32 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico, en virtud de cumplir con los requisitos establecidos, me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de la autora amerita continuar su tramite hasta su total aprobación para ser discutido en su examen publico de Graduación y poder optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de consideración y respeto.

Lic. LEONEL ESTUARDO ANDRADE PEREIRA



*Leonel Estuardo Andrade Pereira  
Abogado y Notario  
Col. No. 4573*



Handwritten initials or marks at the top right of the page.

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 25 de septiembre de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante CLAUDIA IVÓN GONZÁLEZ GUZMÁN, titulado ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL USUFRUCTO COMO UN DERECHO REAL DE MERO GOCE, QUE SIN SER EL LEGÍTIMO PROPIETARIO, EL USUFRUCTUARIO DEL BIEN, GOZA DE LOS FRUTOS NATURALES Y CIVILES DEL MISMO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iy.

Handwritten signature of BAMO/iy.

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO

Handwritten signature of Lic. Avidán Ortiz Orellana over the Decano stamp.



Handwritten signature of the Secretary.



## DEDICATORIA



### **DIOS:**

Porque... da la sabiduría y de su boca proceden el conocimiento y la inteligencia (Proverbios 2:6). Supremo creador que me ha Guiado en todo momento.

### **A MIS PADRES:**

Elías González Marroquín, le dedico este acto solemne, porque fue un ejemplo de vida, me tomo de la mano desde niña, me enseñó mis primeras letras, estuvo conmigo siempre en mis triunfos, tristezas y alegrías, este día se hace especial al recordar su sonrisa, la nostalgia se apodera de mí, pero también me reconforta, el destino no permitió que hoy estuviera aquí, estoy segura que ha de estar en un lugar maravilloso, con este triunfo le rindo homenaje y le agradezco porque reconozco que fue el mejor Padre que Dios me pudo haber prestado un momento en esta vida, hizo un excelente trabajo, al enseñarme lo bueno y lo malo, y a luchar por lo que quiero y merezco, mi completa admiración para él ya que con su fortaleza me dio la seguridad que me caracteriza pese a la precariedad del tiempo jamás me faltó nada, me sacó adelante y jamás dijo estoy cansado o ya no puedo más. Gracias Papá

A ti Ertty Eugenia Guzmán Aldana, eres mi ángel lo que soy es por tu causa, te admiro por la paciencia que has tenido, tu instintiva presencia me ha mantenido firme para lograr este triunfo. Eres mi fortaleza y mi mejor compañía en la vida, te amo mamá, gracias por tu apoyo incondicional, lo que hiciste siempre estará en mí mente y en mi corazón de forma indeleble.



**A MIS HERMANOS:**

Greisi Yohana, Eugenia Claribel, Ana Ruth, Raquel, Elías Daniel, por su apoyo y comprensión y que mis triunfos y derrotas les sirva de ejemplo para sus vidas.

**A MIS AMIGOS:**

Por sus cariño y consejos. Y en especial a Nora y Lilian con quienes compartimos alegrías y tristezas, gracias por su apoyo incondicional.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:**

Por brindarme los conocimientos y experiencias que serán de base para mí profesión.

## ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN .....	i

### CAPÍTULO I

1. El usufructo .....	1
1.1. Definición .....	1
1.1.1. Definición legal .....	1
1.1.2. Definición doctrinaria .....	2
1.2. Antecedentes .....	5
1.3. Naturaleza .....	5
1.4. Tipos de usufructos .....	9
1.5. Características .....	12
1.6. El nudo propietario .....	14
1.7. El usufructuario .....	15
1.7.1. Facultades del usufructuario .....	15
1.7.2. Obligaciones del usufructuario .....	20

### CAPÍTULO II

2. Los derechos reales .....	25
2.1. Definición .....	25
2.2. Antecedentes .....	27
2.3. Naturaleza .....	28
2.4. Diferencias entre derecho real y derecho personal .....	31
2.5. Características .....	34
2.5.1. Singularidad en la adquisición .....	36
2.5.2. Escaso poderío creador de la voluntad humana .....	36
2.5.3. Derecho de preferencia o de persecución .....	36
2.6. Clasificación de derechos reales .....	37

### CAPÍTULO III

3.	La propiedad y el propietario.....	43
3.1.	Antecedentes.....	43
3.1.1.	Antecedentes históricos.....	43
3.1.2.	Evolución del derecho de propiedad.....	46
3.2.	Definición de Propiedad.....	48
3.3.	Características de la propiedad.....	49
3.4.	Facultades que integran el derecho de propiedad.....	49
3.5.	Extensión y limitaciones que integran el derecho de propiedad.....	51
3.6.	La propiedad en el derecho guatemalteco.....	52
3.7.	Función social de la propiedad.....	53

### CAPÍTULO IV

4.	Los bienes.....	55
4.1.	Definición de bienes.....	55
4.2.	Antecedentes de los bienes.....	57
4.3.	Clasificación de bienes.....	60
4.3.1.	Bienes muebles.....	60
4.3.2.	Bienes inmuebles.....	62
4.3.3.	Por su determinación.....	68
4.3.4.	Por la posibilidad de su fraccionamiento.....	69
4.3.5.	Por la posibilidad de su uso repetido.....	69
4.3.6.	Por la existencia en el tiempo.....	70
4.3.7.	Por la posibilidad de su sustitución.....	70
4.3.8.	Por la relación de pertenencia o apropiación.....	71
4.3.9.	Por la relación de conexión entre unas cosas y otras.....	72

**CAPÍTULO V**

5. El usufructo como derecho real de mero goce.....	75
5.1. Constitución del usufructo .....	75
5.2. Términos legales para instituir el usufructo .....	77
5.3. Derechos y obligaciones al constituir el usufructo .....	79
5.4. Contenido del usufructo.....	83
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES .....	89
BIBLIOGRAFÍA .....	91

## INTRODUCCIÓN

Con el presente estudio se ampliará el conocimiento sobre lo que es el Usufructo y sus dimensiones; así como, sus delimitaciones temporales, patrimoniales, que al respecto se establezcan legalmente; su función principal y sus alcances.

Así mismo se pretende dar acceso a conocimientos de la figura jurídica, del usufructo, que es propiamente, o ampliar los que ya se tengan, se desarrollara en una forma sencilla, clara y precisa dentro de los parámetros legales, para su fácil entendimiento y comprensión

En ese marco el usufructo es un derecho real que permite la libre disposición de un bien mueble o inmueble en cuanto que por medio de él, se da el traslado del beneficio de disfrutar de los frutos naturales o Civil es del bien; así también, del beneficio que se pueda obtener del usufructo de semovientes.

Parte importante, del trabajo es dar a conocer, de una manera clara, los propósitos del usufructo, para que el lector encuentre lo que le sea de utilidad y provecho.

El presente problema es formulado de la siguiente forma: el usufructo es el derecho real de mero goce por medio de cual el usufructuante otorga a una persona denominada usufructuario el derecho de gozar de los frutos naturales, Civiles y de disponer de sus bienes muebles e inmuebles.

La hipótesis en su definición se observa la existencia del mal uso de las figuras establecidas en el Código Civil, hace que la del usufructo pierda el principio por la cual fue creada, dejando en exposición la falta de requisitos para que sean simuladas figuras para usos distintos de las cuales fueron creadas.

El objetivo principal de la presente tesis es establecer el usufructo como figura importante en la legislación guatemalteca, y establecer mejoras a la ley para que no se dé un mal uso de esa figura a beneficio de propietarios de bienes mueble o inmuebles.

Dentro de los objetivos específicos se puede establecer que estos consisten en determinar lo importante del usufructo y el buen uso de esa figura para el ordenamiento jurídico de Guatemala; establecer las ventajas o desventajas de la figura del usufructo como un derecho real de mero goce, cuando es utilizado de maneras distintas de las cuales fueron creados; y determinar los efectos jurídicos, del desconocimiento del usufructo como un derecho real de mero goce, al momento de recibir un bien mueble o inmueble para su aprovechamiento.

Los supuestos de la investigación están comprendidos de la siguiente manera: se simula con el usufructo, las administraciones de bienes muebles o inmuebles; el usufructuante, se ve separado de los actos o contratos que el usufructuario realice para el aprovechamiento en simulación de las ganancias del bien mueble o inmueble; el legítimo propietario del derecho real del bien mueble o inmueble, puede establecer un tiempo límite del goce del bien y existen otras formas de finalizarlo de lo cual el tiene el control y manejo del usufructo.

Los métodos utilizados fueron el analítico, el sintético, deductivo y el inductivo así como las técnicas de observación, la técnica documental y la bibliográfica.

Los capítulos se desarrollan a continuación: capítulo primero el usufructo, su definición, antecedentes, naturaleza, fundamento legal, tipos de usufructo, características, el usufructuante, el usufructuario; el capítulo segundo desarrolla los derechos reales, definición, antecedentes, naturaleza, tipos de derechos reales, capítulo III la propiedad; el capítulo cuarto los bienes y el capítulo quinto el usufructo como derecho real de mero goce.

# CAPÍTULO I

## 1 El usufructo

### 1.1 Definición

Es un derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena. El usufructuario posee la cosa pero no es de él (tiene la posesión, pero no la propiedad). Puede utilizarla y disfrutarla (obtener sus frutos, tanto en especie como monetarios), pero no es su dueño. Por ello cabe indicar que no podrá enajenarla ni disminuirla sin el consentimiento del propietario.

#### 1.1.1 Definición legal

El Código Civil guatemalteco no tiene una definición exacta de lo que es el usufructo. En el Artículo 703 del Código Civil guatemalteco, alude a esta figura al indicar que “pertenece al usufructuario los frutos naturales y Civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente salvo las limitaciones establecidas en el titulo en que se constituya”.

El usufructo en Guatemala por tratarse de un derecho real como tal tuvo su primera aparición en el año de 1,917 en el derecho Canónico y sigue existiendo hasta la fecha y se encuentra establecido como figura denominada el usufructo en los Artículos 703 al 744 del Código Civil Guatemalteco Decreto 106.

### 1.1.2 Definición doctrinaria

“Derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro”. (Ossorio, 1955, 770).

Si bien es cierto que existen varios doctrinarios que enfocan el tema del Usufructo entre ellos, Federico Puig Peña, Alfonso Brañas. Todos ellos concuerdan en decir que es un derecho real de goce.

El usufructo es una figura muy peculiar, puesto que su construcción jurídica está asentada en los derechos reales y su esfera de influencia involucra el derecho de familia y el de sucesiones. Nació en Roma, motivado por la necesidad de que toda mujer al enviudar, estuviese en posibilidades para continuar viviendo dentro del “Status Económico” que le correspondía, sin que se le nombrara heredera en perjuicio de sus hijos tal connotación pervive todavía en el derecho moderno.

Paulo, célebre jurisconsulto romano, definió el usufructo, diciendo que es el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas, salva su substancia, (*ius alienes rebus utendí, fruendí salva rerum substantia*). La doctrina moderna no se ha apartado de esta concepción y así Calín y Capitant definen el usufructo como “El derecho de gozar de las cosas en que otro tiene la propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la sustancia”. Rojina Villegas refiere que “ El usufructo es el derecho de usar de las cosas de otros y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas; porque es un derecho sobre un cuerpo y si el cuerpo se destruye queda

necesariamente destruido el derecho” y finalmente Puig Peña recogiendo la definición del Código Francés, enuncia “El usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia...”

El Código Civil de España inspirándose en la conocida definición de Justiniano, *ius alienis rebus utiendi, fruendi salva rerum substantia* (inst. II, IV, pr.), da el siguiente concepto del usufructo: “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” (Art. 467). Se critica en esta definición: 1º, que falta la nota de temporalidad esencial al usufructo, 2º, que el inciso final es contradictorio.

El usufructo es un derecho real sobre cosa ajena que otorga el más amplio goce posible de la cosa, con tal que no implique su deterioro o destrucción, por tiempo limitado. Es, pues, uno de los derechos reales sobre cosa ajena, de la categoría denominada de goce, cuyas notas características son: respecto al contenido, la amplitud del goce, y respecto a la duración, la temporalidad. En virtud de estos caracteres se diferencia claramente de otros derechos reales de goce: de la servidumbre por la facultad de disfrutar ampliamente, y de la enfiteusis por la temporalidad. El usufructo responde a la finalidad de conceder a una persona la utilidad de una cosa, sin perjuicio de la propiedad correspondiente a otra; por esto es esencial a este derecho que sea temporal, ya que en caso contrario el derecho de propiedad sería ilusorio; en cambio, siendo temporal el usufructo, la propiedad conserva su valor, puesto que se reintegrara ella el disfrute de la cosa (consolidación), y esta seguridad es suficiente para que

incluso antes pueda el propietario obtener su valor por la venta, hipoteca, etc., de la cosa.

La nota de temporalidad, si bien omitida en el concepto legal, resulta complementada por otros preceptos que imponen un límite máximo vitalicio respecto a la persona individual y de treinta años respecto a la persona jurídica. Así el usufructo en favor de una o varias personas simultáneamente (Art. 469) se extingue por la muerte de éstas (Art. 513, núm.1), el usufructo en favor de varias personas sucesivamente (Art. 469), tiene el límite impuesto por el Código para los llamamientos hereditarios sucesivos, o sea el de no pasar del segundo grado, o sea dos llamamientos, es decir, que sólo podrían existir sucesivamente dos usufructuarios; finalmente si el usufructo se constituye en favor de una persona jurídica tiene el límite de treinta años. Dentro del límite máximo indicado caben otros límites temporales menores derivados de la existencia de un término final o de una condición resolutoria.

Se entiende pues, que el usufructo es el derecho de gozar de las cosas de otros y de percibir sus frutos sin alterar la substancia de ellas, porque es un derecho sobre el cuerpo y si el cuerpo se destruye queda necesariamente destruido el derecho.

## **1.2 Antecedentes**

En el derecho bizantino se consideró al usufructo y sus modificaciones como una especie de las servidumbres, las servidumbres personales, contraponiéndolas a las servidumbres prediales. Con la denominación de servidumbres personales pasaron al Derecho moderno el usufructo, uso y habitación, pero el Código francés suprimió esta denominación, considerándolos como derechos independientes de las servidumbres; parece que el motivo de tal supresión fue el evitar que recordase derechos de origen feudal que la revolución había abolido. El Código español siguió en este punto al francés y, por consecuencia, trata con separación del usufructo, uso y habitación como derechos distintos de las servidumbres.

## **1.3 Naturaleza**

Varias han sido las teorías sustentadas por los tratadistas en orden a la naturaleza jurídica del usufructo, complejidad doctrinal favorecida, en este caso, por el diverso tratamiento jurídico que esta institución ha tenido a través de la historia.

En un principio el usufructo no pasó de la categoría de un simple derecho de crédito a percibir los frutos, desprovistos de la posesión. Más adelante, Justiniano establece su famosa rúbrica de las servidumbres personales y como derecho real lo han considerado los Códigos posteriores como el de Guatemala.

Respecto a su naturaleza jurídica, la controversia oscila en su inclusión ya en las servidumbres, ya que como un derecho real independiente; orientándose como queda dicho, tanto la doctrina como la mayoría de legislaciones por esta última posición iniciada a partir de la Revolución Francesa.

Sobre la naturaleza jurídica del usufructo los doctrinarios clásicos señalan, que ninguna diferencia substancial existe entre servidumbre y usufructo: porque si el usufructo limita el derecho ajeno de propiedad, si es una desmembración del derecho de propiedad, no en relación con la cosa objeto del derecho, sino con respecto a los atributos que constituyen el derecho mismo de propiedad, el usufructo no es ni puede ser más que una servidumbre.

Siguen manifestando que entre las servidumbres reales y las personales hay una nota diferencial, que es la de ser estas temporales; pero para ellos esta diferencia ni es esencial ni puede servir para distinguir substancialmente al usufructo, uso y habitación; de las servidumbres, únicamente; que las servidumbres se dan a favor de predios o bienes inmuebles y no directamente a favor de personas, mientras que el usufructo se da a favor de personas ya sean estas individuales o personas jurídicas.

Entre las facultades o atributos de la propiedad está el derecho de gozar de la cosa, y cuando este derecho no pertenece al propietario, sino a otra persona, es evidente la desmembración de la propiedad, punto común que tiene el usufructo, uso y habitación con las servidumbres, por lo que es necesario añadir que los derechos reales afectan a

las cosas de dos maneras distintas, a saber en sus peculiares prestaciones, o sea en sus frutos naturales, industriales y Civiles, o en su valor.

Aunque muchos doctrinarios no hacen por lo general diferenciación alguna entre usufructo y servidumbre en la realidad y legalmente si las hay siendo una de ellas y la principal que la servidumbre se da entre bienes inmuebles propiamente; mientras, el usufructo se da cuando los frutos producidos por un bien ya sean estos naturales, o Civiles e incluso industriales pasan a beneficiar directamente a una persona; entonces, la relación que se da es frutos-persona y no como lo es en la servidumbres que la relación se da entre bienes inmuebles (predios).

El Código Civil guatemalteco, acorde a su tendencia de evitar definiciones, no da un concepto de usufructo, limitándose a exponer que al usufructo pertenecen los frutos naturales o Civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el titulo en que se constituya (Artículo 703 Código Civil decreto 106).

Los frutos naturales son aquellos que un bien producen a razón de su propia naturaleza, con o sin ayuda del hombre ejemplo una plantación de mangos por su propia naturaleza producirá mangos ya sea con la intervención de hombre; o no, fertilizándolos su producción podrá ser mayor ; o menor, dependiendo de ello pero no podrá por el contrario producir naranjas; y los frutos Civiles son aquellos que un bien produce en razón del destino que se dé al mismo, ejemplo los intereses o réditos de

una cantidad dada en préstamos, los dividendos de las acciones de una sociedad, la renta por alquiler de una casa etc.

El usufructo tendrá que constituirse por medio de un contrato o por acto de última voluntad (testamento o donación por causa de muerte) Art. 704 Código Civil, y su constitución puede hacerse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, y estas condiciones son puestas por el usufructuante por voluntad propia y libremente.

Puede ser objeto de usufructo, no solo un bien, que es la forma corriente de usufructo, sino la totalidad del patrimonio de una persona, en el primer caso nos referimos a lo que doctrinariamente se le conoce como usufructo singular y en el otro caso se le conoce como usufructo universal.

Por lo anteriormente expuesto se dice que la naturaleza jurídica del usufructo es de derecho privado; sin que existe ley alguna que obligue a una persona propietaria de un bien a ceder la misma en usufructo; siendo este entonces un acto de voluntad ; en el cual, el propietario dispone de sus bienes cediéndolos a quien desee, por lo tanto podemos determinar que el usufructo es de materia Civil en el derecho guatemalteco, pues lo que este afecta, son bienes que pertenecen a la denominación de derechos reales y en nuestro ordenamiento jurídico lo encontramos regulado en los Artículos 703 al 744 del Código Civil guatemalteco.

## **1.4 Tipos de usufructos**

Por la persona:

Simple:

El que es atribuido a una sola persona.

Múltiple:

Que es atribuido a varias personas y que a su vez puede ser:

Simultáneo:

Es el que surge con la herencia y motiva al goce actual de varias personas, constituyendo, asimismo, una comunidad que determinara la conjunción de derechos y obligaciones.

Sucesivo:

Es aquel en el cual varias personas entran en el goce unas después de otras.

Por las cosas:

Propio o normal:

Cuando recaen en cosas no consumibles.

Impropio o anormal:

Si recae sobre cosas consumibles

Singular:

Si recae sobre cosas determinadas

Universal

Si recae en un patrimonio

Por el objeto:

Usufructo sobre cosas:

Todas las cosas que estén en el comercio de los hombres y que sean susceptibles de producir un goce o bien una utilidad pueden ser objeto de usufructo.

Usufructo sobre derechos:

Puede constituirse este tipo de usufructo siempre que los derechos no sean personalísimos o intransmisibles.

Por su origen:

Legales:

Los constituidos por la ley

Voluntarios:

Los constituidos a través de actos volitivos intervivos (contrato) o mortis causa (testamento). Artículo 704 del Código Civil de Guatemala establece: "El usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad".

Por su duración

Vitalicios

Que son la regla general. Comprenden el tiempo de vida del usufructuario

## A plazos

Aquel en el cual se establece un determinado tiempo por el cual el usufructuario gozará del bien.

En cuanto a la duración del usufructo el Código Civil de Guatemala establece en el Artículo 705: "El usufructo puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad...".

### 1.5 Características

Es un derecho real. La naturaleza de tal surge de la propia definición, y se manifieste en la clara relación que existe entre el titular y la cosa, que permite el aprovechamiento económico directo e inmediato mediante la posesión.

a) Sobre cosa ajena. Confluyen así dos derechos reales de contenido distinto sobre la misma cosa, puesto que mientras el propietario conserva las facultades que constituyen el núcleo del derecho (poder de disposición) y se beneficia con la cualidad expansiva del dominio, su derecho queda desmembrado al transferirse al usufructuario las facultades que comprende el ius utendi, es decir, el derecho a usar una cosa y el ius fruendi, derecho al disfrute de los frutos de la cosa por ello se ha dado en llamar al derecho de propiedad, nuda propiedad. "No olvidemos empero que la elasticidad o cualidad expansiva a que hemos hecho referencia permite al

nudo propietario beneficiarse con la extinción de las servidumbre, hipotecas y de cualquier otro gravamen, incluso del usufructo<sup>-1</sup>

- b) Principal y autónomo. El usufructo, dado que no depende para su existencia o permanencia de otro derecho, como, por ejemplo, la hipoteca, no es un derecho accesorio. Reviste, por lo tanto, el carácter de principal y autónomo.
- c) Recae sobre la utilidad, no sobre la sustancia. Las facultades son de usar y gozar la cosa, como veremos al tratar de su contenido y extensión, pero sin alterar la sustancia (principio: salva rerum substantia).
- d) Temporalidad. Aunque la definición no lo diga, el usufructo es esencialmente temporal. Puede tener una limitación determinada cierta o incierta. Si tiene un plazo determinado no se puede extender más allá del término del mismo, pero puede concluir antes si el usufructuario fallece pues es también intransmisible y vitalicio. Puede cederse su ejercicio pero no puede cederse el derecho en sí, de modo que, aun cuando se ceda su ejercicio, se extingue con la muerte del titular del derecho y no con la del cesionario.
- e) Intransmisible. Este derecho, desde el punto de vista de su titular, es esencialmente personal y de allí su carácter de intransmisible.

---

<sup>1</sup> Musto, Néstor Jorge, *Derechos reales*. Pág. 12

f) Divisible. En principio, el usufructo, es divisible, aunque no esencialmente, porque ello depende de la naturaleza de la cosa y de la utilidad que genere.

El autor Castan Tobeñas, establece: "El derecho real debe ser un derecho de disfrute y goce; mobiliario, pues recae sobre bienes muebles que se consumen por el uso; derecho temporal; derecho transmisible, ya que se puede enajenar"<sup>2</sup>

### **1.6 El nudo propietario**

Para garantizar su derecho de propiedad ya se ha visto cómo se imponen al usufructuario las obligaciones de formación de inventario y de prestación de garantía, y si no cumple dichas obligaciones se faculta al propietario para poner los bienes en administración o retener él mismo dicha administración, en vez de realizar la entrega. Cumplidas aquellas obligaciones por el usufructuario y, por consecuencia, habiendo pasado a éste la posesión de la cosa usufructuada, corresponden al propietario los derechos de hacer las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada (o nuevas plantaciones en ella si fuere rústica), siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo ni se perjudique el derecho del usufructuario, y asimismo la de hacer a costa del usufructuario las reparaciones ordinarias si éste no las hiciere después de requerirle.

---

<sup>2</sup> Castan Tobeñas, José, *Derecho civil español, común y foral*. Pág 26.

Respeto a los actos dispositivos, el nudo propietario puede: imponer sobre la finca usufructuada, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbre que no perjudiquen al derecho del usufructo, hipotecar su derecho de nuda propiedad, y enajenar los bienes usufructuados, "pero no alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario".

En cuanto a sus obligaciones, ya se ha indicado las referentes a reparaciones extraordinarias y pago de cargas impuestas sobre el capital.

## **1.7 El usufructuario**

### **1.7.1 Facultades del usufructuario**

En General y en Casos Especiales el Código Civil guatemalteco en su Artículo 703 regula que los derechos y obligaciones del usufructuario serán los que se determinen en el titulo constitutivo del usufructo, y en su defecto se aplicara lo establecido en el Código Civil guatemalteco.

Derechos Generales: El derecho característico del usufructo es como ya se ha dicho anteriormente el goce de los frutos naturales o Civiles del bien dado en usufructo, del que son manifestaciones fundamentales, entre otras, las facultades de disfrute y la de mejorar la cosa usufructuada en los términos que la ley lo permita o el mismo contrato de constitución el usufructo lo haga.

## Derechos del usufructuario en casos especiales

El usufructo de bienes concedido a favor de personas jurídicas: La ley se ha visto en la necesidad de poner límite de tiempo en estos usufructos, y en el Código Civil en el Artículo 706 se regula al respecto que el tiempo máximo de un bien concedido en usufructo a una persona jurídica no podrá ser mayor de 30 años con la excepción que si el bien se trata de un bien nacional el usufructo puede ser hasta por 50 años.

El usufructo concedido a favor de varias personas individuales en forma simultánea o sucesivamente: está regulado en el Código Civil guatemalteco en el Artículo 705 segundo párrafo y señala que varias personas en forma simultánea pueden gozar del usufructo repartiéndose en partes iguales los frutos usufructuarios o en la forma que se establezca en el contrato de usufructo o bien gozar del usufructo constituido a favor de varias personas pero que gozaran del mismo en forma sucesiva y según los demás términos establecidos en el contrato.

Usufructo constituido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad: según lo establecido en el Código Civil guatemalteco Artículo 742, el usufructo subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiere sido expresamente concedido solo en atención a la existencia de dicha persona.

Establece entonces el Código una regla general y al mismo tiempo una excepción, la regla general es cuando dice que el usufructo se establece por el tiempo en que el tercero tarde en llegar a esa edad, no es sino un plazo que debe respetarse, toda vez que el Artículo 705 permite la constitución del usufructo puramente a plazo fijo y bajo condición, y la excepción se da que si resulta el usufructo en consideración a la existencia de un tercero, se trata en realidad de un usufructo sujeto a la condición resolutoria de la muerte de dicha persona.

Esto es simplemente el plazo si en un supuesto dijese cuando cumpla 18 años, si el usufructuario muriese antes de cumplir esa edad el usufructo continuara y la persona que en su caso ejerciere la patria potestad o figura similar seguirá gozando del mismo hasta el día en que el fallecido hubiese cumplido los 18 años.

Pero si la condición manifiesta con el cumplimiento de 18 años o la muerte del usufructuario con la muerte y sin importar la edad se extinguirá el usufructo.

Cuestiones que suscitan de la enajenación del derecho de usufructo

Es un punto debatido por los doctrinarios civilistas, el permitir que el usufructo sea enajenado, pues el criterio de ellos era 50 que el usufructo es un beneficio de tipo personalista, del que única y exclusivamente podía gozar la persona a favor de quien se había constituido en forma directa, pero en nuestro ordenamiento legal, Código Civil guatemalteco Artículo 716 permite la enajenación con las limitantes establecidas en el

Artículo 708 del mismo cuerpo legal, el que establece que los acreedores del usufructuario se pueden oponer a toda forma de cesión del usufructo que se haga en fraude de ellos. La enajenación del usufructo solo podrá hacerse por el tiempo en que dure el mismo y en ningún caso se podrá exceder de este límite.

Se agrega que la responsabilidad al menoscabo y daños que sufra el bien usufructuado y dado en cesión, tanto el usufructuario como el cesionario responderán solidariamente de ellos. Artículo 718 del Código Civil.

Hay que distinguir las facultades sobre la cosa usufructuada y sobre el derecho de usufructo:

a) Sobre la cosa usufructuada:

La facultad de disfrutar de una cosa, característica esencial del usufructo, comprende la percepción de todos los frutos, conforme a las reglas generales para su adquisición.

Los frutos naturales y Civil es que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente pertenecen al usufructuario.

Los frutos Civil es se entiende percibidos por día y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo.

Comprende también la facultad de disfrute el uso de las servidumbres, existentes en favor de la cosa usufructuada, y en general todos los beneficios inherentes a la misma,

como el de disfrutar del aumento que ésta reciba por accesión. Puede también el usufructuario hacer "las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho.

En cuanto a la facultad de arrendar, el usufructuario puede disfrutar de la cosa bien por sí mismo o darla en arrendamiento, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo.

b) Sobre el derecho de usufructo:

El Código Civil permite que el usufructuario pueda enajenar su derecho de usufructo, pero resolviéndose al terminar el usufructo los contratos celebrados para dicha enajenación y quedando responsable el usufructuario del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa de la persona que le sustituya.

Se discute en la doctrina si la facultad legal de enajenación del usufructo se refiere a todas sus clases o solamente a los establecidos de modo voluntario, quedando excluidos los legales. La tesis restrictiva se funda en que los usufructos legales se conceden por causa de interés social que repugnan la transmisión del usufructo a

personas distintas de las designadas en la ley y asimismo en los textos de la legislación hipotecaria que rechazan la hipoteca del usufructo legal.

### **1.7.2 Obligaciones del usufructuario**

#### Obligaciones del usufructuario

El usufructuario cumple la relación jurídica propia del usufructo, dando efectividad a las obligaciones siguientes.

#### Anteriores al usufructo

Formular Inventario; Código Civil guatemalteco Artículo 720 el cual establece que el usufructuario no puede entrar en posesión de la cosa, sin haber hecho antes inventario de los muebles y la descripción del estado de los inmuebles, con la presencia del propietario (usufructuante) los gastos del inventario corren a cuenta del usufructuario, pero el usufructuante puede dispensar del inventario al usufructuario, y si el propietario desea tener inventario se realizara bajo sus costas.

El Código Civil regula en forma general el hacer un inventario de los muebles y la descripción del estado de los inmuebles pero no regula la forma específica del inventario, en este sentido se debe de entender que el inventario constituirá en una enumeración de los muebles añadiéndoles la tasación de los mismos y una descripción

de los inmuebles. Los muebles deben pues, ser enumerados y tasados (valorados) aunque algunos doctrinarios manifiesten que la enumeración y tasación no es importante pero si a esto aplicamos el principio conservación del bien en su sustancia (salva rerum substantia) vemos que si es necesario, pues se entiende que los muebles pueden desaparecer y además quíerese o no se tendrán que devolver al final del usufructo. La tasación deberá ser realizada por peritos y puede ser impugnada por las partes ante juez, cuando se considere perjudicial.

Ahora bien la tasación no es necesaria en los inmuebles pues estos no desaparecen, por lo menos con la facilidad de los muebles por ello solo se describe su estado y condición, para tenerlos como puntos de referencia al llegar el fin del usufructo y tener que sustituirlos.

Prestar Garantía al Usufructo; Así como se hace necesario la realización de un inventario también es necesario que se garantice el buen uso de un derecho, a satisfacción del propietario el Código Civil guatemalteco en su Artículo 721 establece "No están obligados el donante con reserva de usufructo y el que hubiese sido dispensado de tal obligación por el usufructuante" esta dispensa debe de estar contenida en el titulo constitutivo del usufructo.

La garantía es el derecho empleado por el usufructuante para garantizarse el cumplimiento de las obligaciones por parte del usufructuario, ¿cuál será la cuantía de la misma? Por regla general esta dependerá del acuerdo mutuo entre usufructuario y

usufructuante, en caso de discusión o de contienda quedara por el contrario, a la determinación del órgano judicial. Los que deberán tomar en cuenta en sus decisiones la imparcialidad y el derecho de igualdad de las partes, sin el menoscabo del patrimonio de ninguno de ellos.

Las obligaciones de realizar inventario y de prestar garantía, las regula como necesarias El Código Civil guatemalteco, y en la práctica son indispensables a-saber por el principio conservación del bien en su sustancia (salva rerum substantia) pueden ser dispensados por el propietario y no existe ninguna regulación legal que lo prohíba.

**Obligaciones durante el usufructo Comportarse como un celoso administrador**

El usufructuario, debe cuidar los bienes que le fueron dados en usufructo como un buen padre, absteniéndose de aquellos actos que puedan originar la destrucción de los bienes o su cambio de naturaleza o destino, haciéndolos inservibles al alterar el destino que tienen. Si el usufructuario diere en enajenación, arrendamiento, o figura similar el bien usufructuado es responsable del menoscabo que sufra el bien por culpa o negligencia de la persona que lo sustituya. Código Civil guatemalteco Artículo 718.

Si el usufructuario abusare de la cosa usufructuada, infiriendo considerable perjuicio al usufructuante, podrá pedir este que cese el usufructo, lo cual no procederá de hecho sino que debe ser declarado judicialmente; o bien pedir el usufructuante ser el administrador del bien usufructuado, obligándose a pagar al usufructuario,

periódicamente, los frutos naturales o Civil es según se traten, deduciendo de ellos únicamente los honorarios de administración, los que serán fijados judicialmente.

#### Hacer las reparaciones ordinarias

Código Civil guatemalteco Artículo 726 "El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias para la conservación de la cosa". Con el fin de conservar en buen estado la cosa, nace el deber de hacer las reparaciones ordinarias, y estas no son más; que las reparaciones de los deterioros o desperfectos que proceden del uso natural de las cosas y son indispensables para su conservación y uso, y lógicamente corresponde hacerlo al usufructuario, pues como dicen los doctrinarios se consideran como disminución de los frutos y siendo el titular de los frutos el usufructuario a él le corresponden la reparación de las mismas. A decir, que estas reparaciones le corresponden cuando se dan durante el usufructo y no las que ya tenía el bien antes de su inicio, de lo contrario sería injusto imponer al usufructuario una carga que no le corresponde.

#### Destinar la cosa al fin propio

El goce de las cosas usufructuadas el usufructuario tiene también una obligación importante, y es la de abstenerse de aquellos actos u operaciones que alteren el destino propio de la cosa, a cambiar el destino que la cosa tiene conforme el que le ha dado el propietario. En este sentido no se podrá transformar la sustancia nunca, de tal

manera que terminen con una nueva individualidad jurídica o económica; ejemplo no se podrá dedicar a transporte público un vehículo familiar, ni transformar un cafetal en tierras para plantación de hortalizas, porque en estos casos se estaría en contra del contrato de usufructo y del principio de conservación del bien en su sustancia, (salva rerum substantia) a menos que en documento de constitución del usufructo se esté permitido.

#### **Satisfacer las cargas del usufructo**

El Código Civil guatemalteco Artículo 731 regula que cuando el usufructo fuere a título gratuito el usufructuario se obliga a pagar todos los impuestos y contribuciones que pesen sobre el bien usufructuado. Pero si el mismo fuere a título oneroso solo pagara los impuestos que impliquen servicios para el goce del bien. Lo dispuesto en el párrafo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el título constitutivo del usufructo.

#### **Obligaciones posteriores al usufructo Restitución de los bienes usufructuados**

El efecto inmediato de la extinción del usufructo es la restitución de los bienes usufructuados, volviendo al usufructuante la posesión, y el disfrute de los mismos.

## CAPÍTULO II

### 2 Los derechos reales

#### 2.1 Definición

Derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. El pensamiento jurídico tradicional ha dominado, casi hasta las postrimerías del pasado siglo un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma.

Con arreglo al mismo se definían los derechos reales diciendo que eran "aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa"<sup>3</sup>.

Hasta ahora los derechos reales han dado al titular del mismo un poder directo e inmediato, Puig Peña afirma: "La doctrina sigue estudiando y sigue analizando conceptos; y muchas veces, después de una etapa de violencia lucha de escuelas u de direcciones, viene una fase de sosiego y equidistancia, que representa una posición de armonía y conciliación.

Así ha surgido la llamada dirección ecléctica, o mejor, integral que, recogiendo la nueva orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y certera

---

<sup>3</sup> Vázquez Ortiz, Carlos, *Derecho civil II*, primera parte. Pág. 16

visión que representaba la tesis clásica, máxime teniendo en cuenta que el obligacionismo no está exento tampoco de reproches y objeciones, pues definir el derecho real como una simple abstención de terceros, aparte de no representar propiamente esa abstención una verdadera obligación Civil, supone formular una mera definición de superficie, sin calar hondamente en el contenido positivo y eficaz de aquella institución jurídica.

La teoría ecléctica o integral va ganando mucho terreno y se sigue, en Italia, por autores de prestigio de Barassi, y en España, por los modernos escritores y comentaristas, tanto del Derecho Civil como del hipotecario. Representa, en efecto, una conciliación feliz de las tendencias opuestas y termina con la discusión habida sobre el particular. Derecho real es, pues según esta tendencia, el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos<sup>4</sup>

Ossorio establece: "Por oposición, V. La voz derechos personales.

Derecho personal: Como contrapuesto a derecho real (v), el vínculo jurídico entre dos personas, que pueden ser acreedores o deudores de manera unilateral o recíproca, si existe bilateralidad entre los nexos o las prestaciones.

---

<sup>4</sup> Puig Peña, Federico, *Compendio de derecho civil*, págs. 18-19, tomo II

Con amplitud, en los derechos personales entra todo el derecho de familia y el de las obligaciones (v)<sup>5</sup>

## **2.2 Antecedentes**

El derecho real es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa. Entre los derechos reales, unos se denominan principales; los demás, accesorios. Estos últimos, accesorios de un derecho de crédito, constituyen una garantía para el acreedor; Por ejemplo, la hipoteca.

Los derechos reales principales son el derecho de propiedad y sus desmembraciones: Usufructo, uso, habitación, servidumbres reales o servicios prediales, concesiones.

Es preciso agregar la enfiteusis, aun cuando sea, por su naturaleza, un derecho personal. Todo derecho real es susceptible de posesión. En un principio, la propiedad era colectiva. Sean convertidos luego de un derecho individual. Presenta este carácter la propiedad en el derecho romano, que ve en ella un derecho absoluto.

A partir del 1804, el legislador ha intentado proteger la propiedad mobiliaria, propiedad que presenta grandísima importancia por razón de la extensión de su ámbito a los

---

<sup>5</sup> Ossorio, Manuel, *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, págs. 240 y 238

valores mobiliarios. Por otra parte, el legislador se ha esforzado por facilitar el acceso de todos a la propiedad inmobiliaria.

Y en el derecho de propiedad, por una evolución inversa a la experimentada hasta la redacción se socializa cada día más. Su carácter absoluto se ha atenuado: Ejercicio del derecho de propiedad aparece como una función social, y en la jurisprudencia sanciona el abuso del derecho de propiedad; Aparece un nuevo dominio útil, que limita los derechos del propietario que haya alquilado o arrendado su finca; La propiedad colectiva se desarrolla a expensas de la propiedad individual.

La propiedad individual es un derecho natural, un derecho legítimo, que responde a los esfuerzos del hombre para la mejora de su suerte y de la suerte de su familia, derecho que asegura su libertad y que constituye la condición del mejor rendimiento económico, así como la garantía de la paz social.

### **2.3 Naturaleza**

La naturaleza y el concepto del derecho real ha sido, dentro del polémico campo de la enciclopedia jurídica, uno de los más controvertidos a lo largo del devenir histórico. El debate surgido en torno a los temas en mención puede sintetizarse en tres posiciones que son las siguientes:

A) Teoría Clásica: El pensamiento clásico surgió en Roma y su influjo –que cobró categoría casi axiomática- pervivió sin obstáculos casi hasta las postrimerías del siglo pasado. Se definían los derechos reales dentro del marco de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa; esta concepción fundamentaba el paradigma de la misma en la particularidad de la relación, la que en el derecho real se desarrolla entre un hombre y una cosa (ius in ré) y en la inmediatividad del vínculo, que puede ser absoluta y plena como en la propiedad o bien restringida como en los demás derechos reales. Es decir el titular del derecho no necesita intermediarios para la actuación de su poderío.

B) Teoría personalista u obligacionista: La prevalencia de la teoría clásica empezó a tambalearse cuando el jurista germano windchained la sometió a un detenido análisis cuya conclusión motivó cierta incertidumbre dentro de los estudios. “Como es posible – dijo- concebir una relación jurídica del hombre con una cosa? Es que las cosas tiene derecho? Es qué la sumisión a la potestad del hombre tiene alcance jurídico? No; esa relación el hombre con la cosa será una relación material, de hecho, muy estimable y muy económica si se quiere pero nunca jurídica<sup>6</sup>

El argumento transcrito fue génesis de la teoría obligacionista que encontraba el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás hombres, conformado por la obligación por parte de éstos de abstenerse de perturbarlo. Oertmann, Dembur, Fuchs, Planiol y

---

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*. pág. 74.

Ripert –para no citar más que algunos nombres- abrazaron de lleno la nueva postura, motivando su rápida difusión.

C) Teoría ecléctica: La polarización de criterios –ya lo dijo Aristóteles- aleja de la verdad; conviene por tanto adoptar en ocasiones un criterio mesurado, equidistante de las posiciones radicales y conforme a este razonamiento la doctrina jurídica con afanes conciliadores, estimó que ambas direcciones no estaban desposeídas de certidumbre, pecando únicamente de restringidas dado a que sus enfoques gravitaban en torno de una parte del asunto. Es así como en una afortunada fusión conceptual se llegó a establecer que Derecho Real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Barassi asignó a esta definición dos elementos fundamentales: a) uno interno, que es la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa, explicando el autor citado que el poder hace alusión a la potestad conferida por la ley, al titular del derecho, que la cosa es el objetivo sobre el que se proyecta el poder y que la inmediatividad es la mera que asume la relación jurídica, la que se traduce en ausencia de intermediarios personalmente obligados. b) un elemento externo configurado por la absolutidad, ya que el derecho real se da frente a todos, en oposición al personal que es relativo, por cuanto que sólo existe contra el deudor.

## **2.4 Diferencias entre derecho real y derecho personal**

Derecho real y derecho personal: interesa hacer la distinción entre ambos derechos, algunos autores los denominan derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior (derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales porque tienen un valor pecuniario. En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona.

Tres criterios han sido emitidos en torno a las diferencias entre derechos reales y personales:

Opinión de la escuela clásica:

Para los clásicos la diferencia es ostensible y puede resumirse así:

Derecho real:

a) El derecho real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.

b) El objeto del derecho real es un bien, una cosa.

c) El titular del derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar una acción llamada persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además, el carácter absoluto del derecho real su posibilidad de oponerlo a terceros, le confiere un derecho de preferencia a su titular.

Derecho personal:

a) El derecho personal no es poder, sino facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación o abstención. Esta prestación o abstención tiene por esencia un acto de conducta y no implica potestad o señorío.

b) El objeto del derecho real es una prestación o abstención, términos que equivalen, como ya se dijo, aun acto de conducta.

c) En los derechos personales, no existe ni acción persecutoria, ni derecho de preferencia, porque como no hay cosa, sino un acto de conducta no hay posibilidad de persecución y no hay derecho de preferencia pues en ellos no rige el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho.

Punto de vista de la escuela personalista u obligacionista

Sostienen los defensores de esta teoría la plena identidad entre los derechos reales y personales.

## Derecho personal

- a) En los derechos personales existen dos sujetos, el activo, llamado acreedor, y el pasivo, denominado deudor.
  
- b) El objeto de los derechos personales es una prestación, termino relativo a un acto de conducta.

## Derecho real

- a) En el derecho real no existe una relación de hombre a cosa porque este vínculo no es jurídico. El titular del derecho será el sujeto activo y la comunidad humana absteniéndose de perturbar al titular, configura el sujeto pasivo.
  
- b) En los derechos reales, por ser oponibles ante terceros, también existe una abstención a la que está obligada la colectividad humana.

## Criterio de la escuela integral o ecléctica:

La tesis ecléctica, denominada de esta manera, por fusionar las conclusiones de clásicos y personalistas, define los derechos reales como un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto

indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en ejercicio de su derecho.

El derecho real se manifiesta en dos sentidos:

a) Como un poder inmediato y directo que el hombre ejerce sobre las cosas a efecto de satisfacer sus necesidades y

b) Como una abstención por parte de los terceros ante el titular del derecho.

La primera constituye el aspecto interno del derecho real y la segunda al externo. La doctrina ecléctica reconoce una identidad externa entre derechos reales y personales y una diferenciación tajante y esencial en el aspecto interno.

## **2.5 Características**

En la indeterminación del sujeto pasivo y a veces el activo. En los derechos reales todos los ciudadanos, sin distinción son sujetos pasivos. El sujeto activo puede quedar circunstancialmente indeterminado. Se está en presencia de las titularidades activas o rem también llamadas derechos subjetivamente reales o derechos mediatamente determinados.

La corporeidad de la cosa. Tradicionalmente ha sido el requisito. Hoy la necesidad de este requisito está en crisis, porque se reconocen perfectamente derechos reales sobre

derechos reales, admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, como los derechos de autor e inventor. La cosa objeto de los derechos reales ha de ser específica y determinada.

La singularidad de su adquisición. Un acto ostensible de transmisión de la posesión. Indefectiblemente se precisaba la concurrencia necesaria del título y del modo. Los derechos reales quedan adquirirse por prescripción.

Derechos de preferencia y persecución. Permite al titular perseguir la cosa objeto de su derecho por medio de acciones reales reivindicatoria, confesoria, interdictales, dirigidas contra cualquiera que la tenga en su posesión, excepto en el caso de que el legislador paralice su ejercicio. Permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría. En virtud de la máxima fundamental *quor in tempore in iure*.

La posibilidad del abandono. Es la posibilidad que tiene su titular de exonerarse de los gravámenes que sobre la cosa pesa, abandonando la misma.

La duración ilimitada. Todos excepto aquellos que son sustancialmente temporales, como el usufructo, el uso, la habitación y censo vitalicio, son perpetuos, cumpliéndose su finalidad institucional y económica precisamente con su ejercicio.

Igualmente que lo anterior otros autores enumeran sus características de la siguiente manera:

### **2.5.1 Singularidad en la adquisición**

Para su constitución los derechos reales requieren de un elemento objetivo como lo es la transmisión o posición de la cosa es decir requieren para su perfeccionamiento la efectiva entrega del bien.

### **2.5.2 Escaso poderío creador de la voluntad humana**

En el caso de los derechos reales la mayoría de sistemas jurídicos limitan la creación a capricho de derechos reales distintos a los regulados expresamente en la ley.

### **2.5.3 Derecho de preferencia o de persecución**

En el caso de los derechos reales su titular posee un derecho de preferencia que le permite excluir a todas aquellas que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior o de menor categoría, como en el caso que este grabado por una servidumbre de paso otro tiene lugar en el caso de que este bien este hipotecado tres o cuatro veces en este caso la primera hipoteca tiene preferencia sobre las demás.

Por su parte el derecho de persecución consista en la facultad del titular de la cosa de recuperarla de quien se la haya despojado iniciando las acciones legales pertinentes.

## **2.6 Clasificación de derechos reales**

Muchos y muy variados han sido los puntos de vista vertidos en torno a este tema.

Una de las más famosas clasificaciones es la que hace Sánchez Román, que tomando como punto de referencia el dominio los dividía en similares al dominio y limitativos de este, esta clasificación del profundo civilista español hizo fortuna y fue acogida, como decimos, por la generalidad de los tratadista.

“Derechos reales similares del dominio

- a) La posesión
- b) El derecho hereditario
- c) La inscripción arrendaticia

Derechos reales limitativos

- a) Las servidumbres
- b) Los censos
- c) La hipoteca<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Vázquez Ortiz, Ob. Cit; pág. 19

Su contenido breve y claro hizo germinar múltiples ponderaciones en su favor, pero hoy en día se vacila acerca de la naturaleza de algunas de las figuras incluidas en ella, tales como la posesión, la inscripción arrendaticia y

“Puig Peña, clasifica a los derechos reales de la siguiente forma.

Por el objeto: el derecho hereditario, a las cuales no cabe asignarles la categoría de derechos reales.

Derechos reales sobre cosas corporales.

Derechos reales sobre cosas incorporeales.

a) Derechos reales sobre derechos

b) Derechos reales de autor, inventor, etc.

Por la protección que el derecho les brinda:

Derechos reales de protección provisoria:

La posesión.

Derechos reales de protección perfecta o definitiva:

La propiedad, y los demás derechos reales.

Por la finalidad institucional:

Derechos reales de goce:

Usufructo, uso, habitación y servidumbre.

Derechos reales de garantía:

Prenda, hipoteca y anticresis.

Derechos reales de adquisición:

Retracto, tanteo y opción<sup>8</sup>

Existe diversidad de clasificaciones, en realidad las que se han hecho de los derechos reales, son: derechos de garantía.

---

<sup>8</sup> *Ibid*, pág. 19-20

Se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo).

A) Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres).

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 (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo)<sup>6</sup>

Derechos reales en el Código Civil. El Código Civil trata la materia en el libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos, Así , como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, del usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos reales de garantía incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

El actual Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código Civil de 1933, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión como lo hizo dicho Código.

De acuerdo al Código Civil puede hacerse la siguiente clasificación de los derechos reales:

A) Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición) sobre la cosa.

B) Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de esta, téngase o no título sobre la misma, por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

C) Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

D) Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y Civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.

E) Usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa produce respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.

F) Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de estos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

G) Hipoteca y prenda, la primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

## **CAPÍTULO III**

### **3 La propiedad y el propietario**

#### **3.1 Antecedentes**

##### **3.1.1 Antecedentes históricos**

El derecho de propiedad hunde sus raíces en la Civilización occidental, en el primitivo culto a los antepasados (dioses lares).

Se comenta que en el fundo se enterraban los antepasados, cuya memoria era representada por el dios hogar, el fuego, de la casa. Esto marca una cultura rural donde el culto no era público, estatal, sino reservado a cada familia.

Los que rendían culto a los mismos dioses del hogar se llamaban de la misma manera (apellido), y la nueva esposa debía ser alzada al traspasar el umbral pues no podía llegar frente al hogar por su pie sino porque alguien que sacrificaba en él la transportaba.

La esposa también debía llorar en el momento de su boda porque efectivamente abandonaba a los dioses a los que había sacrificado desde niña para pasar a tributar ante dioses extraños abandonando su apellido de soltera. El momento central de la

boda era cuando se corta la torta para brindar el nuevo sacrificio de la pareja a los dioses del hogar quienes, de serle este propicio, derramaban fertilidad y felicidad.

En este contexto el solo hecho de que un animal ajeno o una persona tocara los límites de una propiedad implicaba la obligación de ser sacrificado. La leyenda de la fundación de Roma y la explicación de la muerte de Remo por la mano de Rómulo; tal la causa de la prohibición de los edificios medianeros hasta el reinado de Nerón, época de decadencia de las antiguas creencias.

El padre de familia era el único sujeto de derecho y, como tal, dueño de la vida y de la muerte de sus parientes y propietario, *dominum*, de todos sus bienes. El sistema de derechos reales solo comprendía al dominio y a unas pocas y acotadas desmembraciones de éste.

Esta Civilización que se encuentra en el sustrato de todos los actuales países occidentales ata irremediabilmente la noción de propiedad a un derecho de contenido sagrado.

Llegada la Edad Media y bloqueado el mar Mediterráneo por las fuerzas del Islam, así como la falta de comunicación y por lo tanto de comercio, genera el fenómeno del feudalismo, el que, basado en el pacto de vasallaje y en una interpretación bíblica por la cual todo poder es emanado de Dios, hace de la propia defensa de la posesión la causa del derecho de propiedad y su justificación por voluntad divina.

Navas establece: " Las personas y las cosas quedan ligadas por vínculos atados por la propiedad de la tierra. El dominio se reparte en innumerables desmembraciones supuestas. En la cúspide de la pirámide, el Lord Paramount, señor entre los demás señores a quien todos le deben tributo de armas, soldados y provisiones. En la escala más baja, el siervo de la gleba, que debe al inmueble feudal servicios personales, que no es más que un accesorio del fundo y se trasmite con él.

Ocurrida la Revolución Francesa, inspirada en escritores que unían el concepto de libertad al concepto de propiedad, también allí encontramos la libertad de propiedad definida como un derecho sagrado. El derecho se centra en relaciones entre personas libres. Se adopta el sistema de derechos reales de la época clásica de Roma aunque sin su carga religiosa <sup>9</sup>. (sic.)

En la actualidad, en las constituciones de los estados modernos encontramos siempre, sean estos socialistas o capitalistas, una referencia expresa, directa y central al derecho de propiedad, sin embargo podemos ensayar el siguiente esquema:

- En la primitiva Roma el número de los derechos reales era restringido.
- La profusión de derechos reales fue el sustrato jurídico del feudalismo.
- La Revolución Francesa, al liberar a las personas y las cosas, volvió al sistema de derechos reales de la primitiva Roma.

---

<sup>9</sup> Navas, Raúl, **Derecho de propiedad, uso y goce**, pág. 23

- La unificación de los derechos como producto de la integración mundial que acarrea la Organización Mundial del Comercio puede generar modificaciones del sistema.

“ En Argentina, se utiliza el sistema romano sin la carga religiosa ”<sup>10</sup>

Así pues vemos que de todos los derechos que un hombre tiene fuera de sí mismo, de su vida y de su libertad, resulta una formula contundente de garantizar, con la expresa defensa constitucional.

### **3.1.2 Evolución del derecho de propiedad**

Como ya se refirió, inicialmente la propiedad fue fruto del trabajo personal: al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer, los utensilios caseros. Las tribus más adelantadas del último periodo del salvajismo (arios, semitas y turenios) rebasaron la etapa de cazadores, arribando con ello a la fase de la domesticación animal la que separa al hombre de aquella época en los grupos bien definidos de pastores y cazadores, motivando la primera gran división social del trabajo.

El hombre pastor establece y mantiene una propiedad comunal sobre los productos que derivan de su actividad e inicia en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta la modalidad global es decir, la propiedad tenía un carácter colectivo porque era de tribu en tribu por medio de los jefes. Segunda gran división del trabajo. En esta

---

<sup>10</sup> Ibid. Pág. 24

época, la riqueza aumentó desmedidamente, incrementada por la circulación de metales preciosos que aunque no se acuñaban, se cambiaban al peso. Tercera gran división del trabajo surge con la aparición de una clase social que no se ocupa de la producción, sino del intercambio de productos y es la de los Mercaderes.

“ Debe señalarse que la propiedad privada es uno de los pilares del modo capitalista de producción por cuanto que éste descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo ”<sup>11</sup>.

Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. El hombre es propietario de sus armas; la mujer, de sus adornos, que forman parte de su personalidad.

Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

---

<sup>11</sup> Flores Juárez, Juan Francisco, Los derechos reales en nuestra legislación, pág. 76

### 3.2 Definición de Propiedad

Ossorio establece:

“ Propiedad. Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto del dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. Además cualquier finca o predio en concreto. Ante el usufructo y por abreviación, la nuda propiedad ”<sup>12</sup>

La propiedad se puede definir como el señorío, unitario, independiente y cuando menos universal sobre una cosa. Nuestra legislación en su Artículo 464 del Código Civil regula, “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes ”.

Al respecto la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 establece: “Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza 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 ”.

---

<sup>12</sup> Ossorio. *Ob. Cit.* pág. 619

### **3.3 Características de la propiedad**

a) Es un derecho absoluto:

Es decir, el propietario ejercía su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada. Esto era el ius abutendi de los romanos, se podía pues, a luz de esta concepción abusar del derecho.

b) Es un derecho exclusivo:

La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.

c) Es un derecho perpetuo:

Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad.

### **3.4 Facultades que integran el derecho de propiedad**

La doctrina las estudia como simples manifestaciones de la plenitud general que constituye la propiedad, dividiéndose en dos tipos:

- Facultades de disposición
- Facultades de uso y aprovechamiento

a) Facultades de disposición:

Las que se dividen en dos clases:

\* Facultades de disposición (strictu sensu):

Referidos a la potestad del propietario de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejercen su derecho. Enajenar es transmitir, es hacer ajeno lo que es mío, y se puede transmitir por negocios entre vivos, mortis causa, en forma onerosa o bien gratuita, aunque en la actualidad se ha restringido el sentido de este término hasta limitarlo a las transmisiones.

\* Facultad de gravar:

Gravar es imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación. Todo propietario en virtud de un acto volitivo puede imponer gravámenes sobre sus bienes.

b) Facultades de uso y aprovechamiento:

Estas facultades comprenden el uso, que es la utilización de los bienes de acuerdo a su naturaleza para la satisfacción de las necesidades humanas, y, el aprovechamiento que es el disfrute de los beneficios o frutos que produzca un bien.

### **3.5 Extensión y limitaciones que integran el derecho de propiedad**

La legislación tiende a poner limitaciones cada vez más numerosas, se encuentran dos categorías de limitaciones legales: unas de interés social, teniendo mayor trascendencia y entre ellos se pueden señalarlos derivados de no destruir propiedades agrícolas industriales, etc. Las circunstancias o normas en la cual se gravan tierras ociosas.

Y otras veces las limitaciones a la propiedad derivan de las relaciones de vecindad estando entre estas:

- La prohibición de hacer excavaciones que lesionen al vecino.
  
- Obligación del propietario de establecer límites de su propiedad.
  
- Prohibiciones de algunas edificaciones y plantaciones, sino se sujetan a condiciones especiales.

- Prohibición de realizar actos que lesionen las paredes divisorias entre vecinos.

### **3.6 La propiedad en el derecho guatemalteco**

En el país la prevalencia de la concepción individualista ha sido casi absoluta; la Constitución de 1825 encuadraba el dominio dentro de la sección de los Derechos de Particulares de los Habitantes.

Todas las constituciones posteriores persistieron en esta línea de pensamiento. El movimiento revolucionario de 1944 propició como es conocido, cambios significativos dentro de la estructura jurídica de la sociedad, en la Constitución de 1945 la propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del régimen económico del Estado. Las normas en referencia tuvieron una proyección concreta durante el gobierno del Coronel Arbenz Guzmán, quien con el Decreto 900 del Congreso (Ley de Reforma Agraria) pretendió orientar la propiedad individualista en función social; tales afanes, sin embargo, quedaron sin efecto a raíz del movimiento contra revolucionario de 1954 que generó la Constitución de 1956 con la que se volvió a la concepción estrictamente individualista de la propiedad.

### **3.7 Función social de la propiedad**

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los Códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio.

Aunque no exactamente precisada, "puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañar y si beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rústicas, ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

La Constitución de la República, de 1945, aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional. En la Constitución de 1956 y en la de 1965, no aparece ese principio.



## **CAPÍTULO IV**

### **4 Los bienes**

#### **4.1 Definición de bienes**

El Derecho ha sido definido como un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres. De donde se deduce que el hombre es el creador y destinatario de las normas jurídicas, siendo por tal circunstancia sujeto de derecho.

El Derecho Civil, regula, en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de Guatemala. Pero también se ocupa de las cosas, corpóreas e incorpóreas, como objetos que sirven para satisfacer sus necesidades habituales.

En primer término podemos definir a los bienes, como todas aquellas cosas susceptibles de apropiación.

Por su parte, las cosas son todos aquellos objetos corpóreos o incorpóreos, inmersos en la naturaleza, susceptibles de una relación jurídica. En ese orden de ideas, para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, éstas deben observar dos condiciones:

- Que las cosas sean útiles, es decir, que mediante su uso, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.

- Que el mismo sea susceptible de apropiabilidad y que el hombre dé una utilidad a los bienes y las cosas para el fin para el cual fueron destinados.

Los bienes "son objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas".

"Los bienes son aquellas cosas que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan".

"Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles"

Son bienes muebles: los que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos, ni del inmueble donde estén colocados. (Artículo 442 del Código Civil)

Se consideran bienes inmuebles para los efectos legales, los derechos sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

## **4.2 Antecedentes de los bienes**

En la época Primitiva de la barbarie, el hombre nómada se vale de la caza y la pesca para satisfacer sus necesidades vitales. Estos son bienes muebles, que sirven para solucionar los problemas del grupo en la sociedad primitiva.

Cuando el hombre se hace Sedentario, que cobran importancia los bienes inmuebles. En modo de producción esclavista, la propiedad inmobiliaria adquiere transcendencia, "sobre todo en el campo de las actividades agraria y minera".

En la sociedad feudal, la propiedad inmueble, la tierra inmuebles. Es aquí donde encontramos la raíz de que el Código de Napoleón, pionero de todos, otorgue inusitada importancia a los inmuebles.

La sociedad capitalista termina reconociendo finalmente la relevancia de los bienes muebles, producidos el intercambio de los bienes y servicios (básicamente, muebles) estos resultan ser decisivo. Además, el dinero, las acciones y bonos, los títulos valores, son muebles. Y la sociedad anónima, la figura por antonomasia de la persona jurídica, hoy está representada por valores.

En la sociedad socialista, desaparece la gran propiedad privada de los medios de producción y el comercio particular, y se reconoce la propiedad de bienes de uso y de

consumo; independientemente de la consideración de ser muebles o inmuebles, se busca la satisfacción de las necesidades más elementales del hombre.

### Derecho Romano

El origen de los bienes muebles e inmuebles solo fue conocido en el último periodo del derecho romano, especialmente con Justiniano, es decir, se hace nítida en el periodo posclásico, donde la practicaron y la reconocieron en la época de las XII tablas.

Para los romanos sólo se aplicaba a las cosas corporales.-

### Derecho medieval

El derecho medieval y, sobre todo, del feudal, que atribuía importancia preponderante a la propiedad inmobiliaria. Los antiguos derechos, francés y español, entre otros, así lo hicieron.

En el antiguo derecho consuetudinario francés, la tierra es el elemento esencial del patrimonio y, aún, de riqueza. Este hecho de priorizar la tierra sobre los demás bienes, originaba ciertas consecuencias explicables: de una parte, la propiedad inmobiliaria gozaba de todo tipo de protección y garantías. Resulta sintomático que los inmuebles en caso de matrimonio de su propietario, no entraban en la comunidad.

Además del elemento de la movilidad, del antiguo derecho francés admitida otro principio de clasificación, que tenía en cuenta ante todo la duración y la utilidad de la cosa como productiva.

### Derecho Revolucionario Francés. Época Moderna

Con la revolución francesa se suprimen los derechos señoriales y los oficios y al similar las rentas a los créditos ordinarios desaparecen una parte considerable de los inmuebles. Sin embargo, la distinción entre los bienes muebles e inmuebles no solo conservó su antigua importancia sino, se elevó.

Se mantuvo la orientación de dar mayor importancia a la propiedad inmobiliaria, que no sólo había sido de honores y fortuna sino el eje en que había descansado por varios siglos toda la organización social, económica y política de la edad media y la edad moderna, la propiedad mueble, en cambio no fue bien protegida; continuo siendo mal vista, a pesar de que, en opinión de la mayoría de historiadores y juristas, los bienes muebles ya tenían cierta trascendencia.

### Derecho Contemporáneo

Se mantiene el dualismo en los bienes; en la separación de bienes muebles o inmuebles entra la consideración de su movilidad o inmovilidad, por encima de su valor económico. Contemporáneamente, la distinción entre los bienes muebles e inmuebles

se ha basado. "en la aptitud de los bienes para ser traspasados de un lugar a otro sin que se altere su sustancia, siendo muebles los que tienen tal aptitud, inmuebles los demás".

### **4.3 Clasificación de bienes**

#### **4.3.1 Bienes muebles:**

Son las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles.

Son Bienes muebles, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación.

Por ejemplo, el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de una forma sencilla, sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de

edificios mientras no sean utilizados. Entre los muebles se engloban tanto las cosas que sólo se muevan por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas (que también se denominan semovientes), como los animales.

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, en cuyo caso, serán consideradas inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico cuando estén vinculados de un modo estructural, bien por un vínculo de coordinación (un par de zapatos o unos guantes...), bien por un vínculo de subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por ejemplo). Por último, desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica...) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos, en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles como la suma división, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos. Es en la Edad Media cuando se acuña el adagio según el cual *res mobilis, res vilis*.

En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente: no sólo hemos de pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos para su registro.

Son aquellos que son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado, expresa Puig Peña, “podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles”. Cabe hablar también de muebles por analogía, identificando de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley merecen esta calificación especial como las acciones de la sociedad.”

#### **4.3.2 Bienes inmuebles:**

Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el Derecho Romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces, porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado.

(Artículos 442 y 451 del Código Civil).

Los bienes inmuebles, suelen clasificarse así aquellos que son por naturaleza, por incorporación y por destino. Existe una categoría final, denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, en aquellos países donde las cosas incorpóreas también están dentro de la clasificación en

muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza, son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble (no, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin que se produzca quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Los bienes inmuebles por destino, son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería, demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continuó durante el periodo codificador gracias, entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al Derecho Civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo) con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.

Clasificación de los bienes inmuebles:

Los bienes inmuebles pueden ser: propiamente dichos, por incorporación y por su destino.

Primera clasificación: Los bienes inmuebles propiamente dichos, comprenden el suelo, subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, etcétera. (Artículo 445 del Código Civil).

Segunda clasificación: Inmuebles por incorporación, son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble.

Tercera clasificación: Inmuebles por su destino, son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles. (Artículo 455 del Código Civil).

Cuarta clasificación: Inmuebles por analogía. Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran. (Artículo 446 del Código Civil).

Bienes del Estado o de dominio público:

Son aquellos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas. Bienes del Dominio Público. (Artículo 457 del Código Civil).

- Bienes de uso común.
- Bienes de uso no común.
- Imprescriptibles, que no se pueden adquirir ni perder por el transcurso del tiempo.
- Inalienables, que no se pueden enajenar e

- Inembargables (Artículo 461 del Código Civil).

Bienes de propiedad particular:

Son los que se encuentran inscritos a favor de personas individuales o jurídicas y son los siguientes:

- Los bienes pueden ser corpóreos e incorpóreos.

- Los Bienes Corporales, son aquellos que tienen existencia física apreciable a nuestros sentidos. Ejemplo: una mesa, un libro, etcétera.

- Los Bienes Incorpóreos: Son aquellos que aun no teniendo existencia física tienen una manifestación concreta y tangible, producen efectos jurídicos Ejemplo: El derecho de autor.

Los bienes inmuebles propiamente dichos:

Los bienes inmuebles propiamente dichos comprenden (Artículo 445 del Código Civil).

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas, mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentran 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, 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 costa; y
  
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces y criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca. (Artículo 445 del Código Civil).

Inmuebles por incorporación:

Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble, pero al adherirse de manera permanente al suelo, se convierte en un bien inmueble.

Inmuebles por su destino:

Son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble, al destinarse de manera permanente a una finca, se consideran inmuebles. (Artículo 455 del Código Civil).

Inmuebles por analogía:

Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

El Código Civil, en su Artículo 446 establece: "Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran".

#### **4.3.3 Por su determinación:**

Los cuales pueden ser:

Genéricos:

Son aquellos que se les identifica por una naturaleza común Ejemplo: Un escritorio, una computadora, un carro, etcétera.

Específicos:

Que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia según su propia naturaleza. Ejemplo: Un automóvil Toyota Corolla, modelo 2,000.

#### **4.3.4 Por la posibilidad de su fraccionamiento:**

Divisibles:

Son aquellos que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente.

Indivisibles:

Que no permiten el tipo de utilización en forma independiente.

#### **4.3.5 Por la posibilidad de su uso repetido:**

Consumibles:

Son aquellos en que se altera su sustancia a través de su uso, impidiéndose, en consecuencia, su ulterior aprovechamiento. En otras palabras, se destruyen desde el primer uso; ejemplo: alimentos, medicina, gasolina, cereales, etcétera.

No consumibles:

Son aquellos que no se destruyen ni se extinguen con el uso, permitiéndose una utilización prolongada, sin que los mismos desaparezcan; la no consumibilidad implica

la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener intacta su naturaleza, pese al uso que de ellos se haga. Este tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.

#### **4.3.6 Por la existencia en el tiempo:**

Presentes:

Son aquellos que gozan de una existencia real o física.

Futuros:

Son aquellos que no existen en el momento actual, pero puede tenerse, racionalmente, la esperanza de que existan en el futuro. Ejemplo: Una cosecha, la herencia. Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta. (Artículo 1805 del Código Civil).

#### **4.3.7 Por la posibilidad de su sustitución:**

Fungibles:

Son los que no teniendo una individualidad propia precisa y concreta, pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo: el dinero, granos básicos, etcétera.

No fungibles:

Son aquellos que no se pueden sustituir por otros de la misma especie, calidad y cantidad. (Artículo 454 del Código Civil).

#### **4.3.8 Por la relación de pertenencia o apropiación:**

Dentro del comercio:

Son aquellos, susceptibles de tráfico comercial dentro de las relaciones privadas.

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 443 del Código Civil).

Fuera del comercio:

Son aquellos que por su propia naturaleza no pueden ser apropiados por un particular.

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, que ella declara irreductibles a propiedad particular. (Artículo 444 del Código Civil).

#### **4.3.9 Por la relación de conexión entre unas cosas y otras:**

**Singulares:**

Son aquellas que poseen una individualidad propia.

**Universales:**

Los que forman un bloque económico jurídico.

**Principales:**

Aquellos que tienen una existencia propia sin que dependan de otros bienes.

**Accesorios:**

Aquella existencia depende de un bien principal. Por ejemplo: Los balcones, vidrios.

**Mostrencos:**

Son aquellos muebles que se encuentran abandonados o perdidos y cuyo dueño se ignora. (Artículos 596, 680 del Código Civil).

**Vacantes:**

Son aquellos bienes cuyo titular falleció sin dejar testamento ni herederos legales, por lo que dichos bienes pasaran a formar parte del patrimonio del Estado y de las Universidades del país.

Los bienes Inmuebles pueden ser: inmuebles propiamente dichos, los inmuebles por incorporación y los inmuebles por su destino



## CAPÍTULO V

### 5 El usufructo como derecho real de mero goce

#### 5.1 Constitución del usufructo

Formas en que se puede constituir el usufructo:

a) Por la ley

b) Por negocio jurídico

c) Por prescripción

a) Por la ley: Es aquel que deriva directamente de la ley, todo aquel usufructo correspondiente, por derecho a algunas personas en los bienes de los demás, sin que concurra la voluntad del propietario. Esta forma de constitución, fue aplicable en el antiguo Derecho Civil español.

b) Por negocio jurídico: "Este puede ser de dos formas: Inter. Vivos y Mortis causa.

b.1. Inter vivos: la creación de un usufructo por acto jurídico Inter. Vivos puede llevarse a efecto por vía de enajenación, cuando las partes operan sobre el mismo usufructo, del cual se desprende el propietario, reservándose la nuda propiedad.

b.2. Actos mortis causa: este modo es el más frecuente y puede establecerse por vía de institución o bien por la vía de legados. Como institución de heredero en usufructo, y por la vía de legado, puede establecerse por constitución directa o bien por retención”

La legislación guatemalteca en el Código Civil, Artículo 704 establece: “El Usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad”. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario, al respecto nuestro Código Civil en el Artículo 706 establece: “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”.

c) Por prescripción: establece que el usufructo puede adquirirse en la misma forma que se adquieren los bienes muebles o los inmuebles por prescripción adquisitiva.

## **5.2 Términos legales para instituir el usufructo**

En términos generales, el usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad, siendo este acto de última voluntad plasmado mediante testamento o donación por causa de muerte. Este supuesto es el aceptado en la mayoría de legislaciones de los países que siguen la doctrina francesa del derecho latino.

En el Código Civil de Guatemala, esta norma está contenida en el Artículo 704 y Artículos subsiguientes. Así, en los Artículos 705 y 706 del mismo cuerpo legal, se establecen también los parámetros de tiempo para la constitución del usufructo, siendo estos:

a) Por tiempo fijo, es decir, estableciendo un plazo definido; o

b) Vitalicio, es decir, por toda la vida del usufructuario. Aquí es interesante acotar que el término "vitalicio" no engloba al término "perpetuidad", en el entendido que lo vitalicio se refiere a la "vida del usufructuario" pero nunca se acepta que habrá derecho de sucesión y que el derecho de usufructo se transmitirá a los herederos del usufructuario.

Por otra parte, de la lectura de estos mismos Artículos se desprende que el usufructo puede constituirse "puramente", o sea no condicionado, o bajo condición, cuando el usufructuante pone una o más condiciones al usufructuario.

En este orden de ideas, es interesante también dejar plasmado en este trabajo la norma que establece el Artículo 706 del Código Civil guatemalteco en cuanto a la duración del usufructo. En ese Artículo se señala que 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 podrán exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años.

Para la constitución del usufructo es necesario también acotar ciertas reglas de capacidad que bien pudieran omitirse en la práctica, ya que constituyen simplemente una aplicación de las reglas generales sobre la materia. De hecho es interesante conocer los siguientes datos:

- a) Para constituir usufructo sobre cosa no fungible se necesita capacidad para vender o para donar (según sea el acto oneroso o gratuito).
- b) Para constituir usufructo por testamento es necesaria la capacidad para testar.
- c) Para constituir usufructo de cosas fungibles se necesita capacidad para dar en mutuo.
- d) También regula el Código Civil de Guatemala que al ceder el usufructo a un tercero, el cedente y, el cesionario serán solidariamente responsables al propietario de la cosa usufructuada.

e) Respecto a la capacidad del usufructuario, si el usufructo es oneroso se necesita capacidad para comprar.

Un último aspecto referido a los sujetos que cabría analizar sería la legitimación para constituir el usufructo y al respecto debemos decir, simplificando las cosas, que está legitimado todo aquel que sea titular del derecho dado en usufructo, confirmando el principio general la situación de que un condómino puede dar en usufructo su parte indivisa.

### **5.3 Derechos y obligaciones al constituir el usufructo**

Lo primero a que tiene derecho el usufructuario, como base de las demás facultades, es la posesión de la cosa que ha de usufructuar, derecho a poseerla.

Borrell y Soler, establece: "el mismo nombre de usufructo ya indica cuales son los derechos característicos del usufructuario: el de usar y el de disfrutar de la cosa; por lo que la principal de las facultades que atribuye este derecho es la de hacer suyos los frutos de la cosa usufructuada"<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Borrell y Soler, Antonio M. *Derecho civil español*. Págs. 530 y 531

El derecho característico del usufructuario es el goce y aprovechamiento de la cosa, a su vez la facultad de disfrute reviste una doble forma: la propia o directa, que recae sobre los frutos y la extensiva, que recae sobre sus accesiones.

Al respecto el Código Civil en el Artículo 709 establece: " Los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario...".

Asimismo, la legislación guatemalteca establece en el Artículo 710: " Los frutos Civil es pertenecen al usufructuario día por día". Otro de los derechos que ha sido tema de discusión es que el usufructo puede arrendarse y enajenar el derecho de usufructo tal y como lo establece el Artículo 716 del Código Civil. Por su parte el Artículo 725 del cuerpo legal invocado señala como abuso del usufructuario: " El usufructuario tiene la obligación de dar garantía aun cuando no haya estado obligado a ella por el título constitutivo del usufructo, si abusa causando deterioros en el fundo o dejándolo destruirse por falta de reparación, así como cuando por el cambio de circunstancias personales del usufructuario, no ofrece éste las mismas seguridades que al constituirse el usufructo ".

Dentro de las obligaciones que tiene el usufructuario están:

a) Formalizar inventario. El usufructuario, al terminar el usufructo, tiene el deber fundamental de restituir y la obligación derivada de indemnizar, en el caso de que aquella restitución no sea hecha como el derecho ordena.

b) Prestar la fianza correspondiente. La obligación de prestar fianza es así mismo deber primario, para garantizar cuantas obligaciones corresponden al usufructuario

c) Comportarse como un celoso administrador. Esto se da durante el usufructo, es decir el usufructuario debe cuidar los bienes. Si el usufructuario, dispone enajenar el derecho o arrendar éste es responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas, por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.

d) Hacer las reparaciones ordinarias. Esto quiere decir que el usufructuario tiene el deber de hacer las reparaciones que exija la cosa usufructuada, pero solo aquellas reparaciones de carácter ordinario, o sea, aquella que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación.

e) Destinar la cosa al fin propio. El usufructuario debe de abstenerse de aquellos actos u operaciones que alteren el destino propio de la cosa o el destino que la cosa tiene en la economía del propietario.

f) Pago de impuestos y contribuciones. Esto se da cuando es a título gratuito.

g) Pago de impuestos que impliquen servicios para el goce de la cosa usufructuada.

Esto se da cuando es a título oneroso.

Para Borrell y Soler, "las obligaciones del usufructuario se refieren a dos tiempos distintos: antes de empezar a ejercitar sus derechos y durante su ejercicio.

#### Obligaciones anteriores al ejercicio del usufructo

Previamente a entrar en el ejercicio de su derecho, la ley exige del usufructuario dos requisitos que sirven de garantía al propietario: inventario y fianza. La obligación del usufructuario de restituir los bienes de que disfruta lleva consigo la de inventariarlos, para que el propietario pueda demostrar en su día que bienes puede reclamar. Cuanto más completo y exacto sea el inventario, más fácil será evitar la pérdida de bienes y reclamaciones injustas del propietario.

#### Obligaciones del usufructuario mientras ejercita el derecho de usufructo

La primera de estas obligaciones es la de cuidar de las cosas que se le han entregado en usufructo con la diligencia de un buen padre de familia, si el usufructuario faltase a esta diligencia dando ocasión a que la cosa sufriese algún perjuicio, deberá responder de él.

Otra obligación del usufructuario es la de hacer las reparaciones ordinarias necesarias para la conservación de las cosas usufructuadas<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibíd.* Pág. 550-553

## Derechos y obligaciones del nudo propietario

La obligación fundamental del propietario, una vez establecido el usufructo, es entregar al usufructuario las cosas objeto del mismo, para que aquel pueda iniciar su derecho de goce.

Se trata, en definitiva, de una obligación de dar, que seguirá las reglas generales de estas obligaciones, tanto en cuanto al deber de conservación como en cuanto a la obligación de entregar junto a la cosa, los accesorios de la misma.

Además, ha de abstenerse de realizar algún acto que cause perjuicio al usufructo. Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario, el Código Civil al respecto establece en el Artículo 729: "Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir del usufructuario, el interés legal de la cantidad invertida en ellas, mientras dure el usufructo."

### **5.4 Contenido del usufructo**

De la misma definición legal del usufructo resulta su contenido, ya que, 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 constitución o la ley autoricen otra cosa.

En efecto el usufructo faculta a su titular para ejercer un derecho de mero goce, en el más amplio sentido posible, está en la nota típica y característica fundamental del usufructo; el derecho de mero goce, este derecho es de una eficacia total, como la del mismo propietario.

Un derecho de posesión

La posesión es presupuesto indeclinable para disfrutar de una cosa. Dicho derecho de poseer no está explícitamente definido en el Código Civil guatemalteco, cuando regula la figura del usufructo; pero, si infiere de lo determinado en él.

Este derecho de posesión articula en el usufructuario la titularidad de una acción real (independiente de la derivada del negocio constitutivo) como lo es el disfrute de los frutos naturales y Civiles.

El usufructuario tiene el poder para procurar que se le entreguen las cosas sujetas a su derecho; por cualquier persona que las posea, sea el constituyente del derecho (el propietario) sus herederos o un tercero. De forma contraria no se podría hacer efectivo el derecho de usufructo; sino, más bien aunque exista el contrato establecido en el documento solo se estaría dando en la forma ideal pero no objetivamente.

Un derecho de uso El derecho de uso, independiente al derecho de obtener los frutos tiene por objeto el servirse materialmente de la cosa para el placer o provecho personal, de acuerdo con la naturaleza del bien mismo. En este sentido, se pueden aprovechar del bien las satisfacciones que el mismo de (aun sin ser frutos). Aprovecharse de las servidumbres, utilizar el paso y en general hacer uso de cuantos derechos corresponden, en principio al propietario. En este sentido se puede decir que el usufructuario tiene el derecho que percibe por accesión a la cosa usufructuada, las servidumbres que se tengan a su favor y en general a todos los beneficios inherentes al bien; como ejemplo, si se otorga una finca con una plantación de café pero a favor de ella existe una servidumbre de agua es imposible separarla del bien por lo tanto el usufructuario también gozara de este beneficio por accesión.

Un derecho de disfrute strictu sensu Como ya he señalado es la facultad fundamental de la relación usufructuaria, la que señala que el usufructuario tendrá el derecho de percibir todos los frutos naturales y Civiles de los bienes usufructuados.

Este derecho delimita el goce de los frutos ya sean estos naturales o Civiles del bien usufructuado.

## Un derecho de gestión

El usufructuario, para obtener el goce total de la cosa usufructuada, precisa de un derecho de gestión. En este caso puede celebrar contratos para el cultivo de los frutos y para la percepción de los mismos, y arrendar en general la cosa usufructuada, pero todos los contratos que celebre como usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considera subsistente durante el año agrícola. Artículo 1686 del Código Civil.

Ahora bien: todo este derecho de gestión, como el ejercicio de las facultades anteriores, debe moldearse con el criterio de una persona diligente o mejor dicho teniendo en cuenta la propia actuación del mismo propietario.

## CONCLUSIONES

1. El usufructo es un derecho real sobre cosa ajena que otorga el más amplio goce de la cosa, pues la persona a favor de quien se otorga el usufructo no es el propietario ni se constituye como tal, pero si goza y dispone de los frutos naturales y civiles del bien que se le otorga en usufructo, por el tiempo y bajo las mismas condiciones pactadas.
2. En el contrato de usufructo es de suma importancia hacer valer el principio conservación del bien en su sustancia (salva rerum substantia) pues sin él, al no especificarse los derechos del usufructuario en el contrato, sería una flagrante violación deliberada de los mismos.
3. El usufructo es un contrato consensual en donde se manifiesta la voluntad sin presión alguna, pues nadie puede obligar al propietario de un bien a cederlo en usufructo, ni a ninguna persona se le puede obligar a aceptarlo, el usufructuario de dicho bien tiene la plena libertad de enajenar su derecho de expectativa de dominio pleno a cualquier persona, sin el consentimiento del usufructuario.
4. Las obligaciones del usufructuario se regulan en el Código Civil, pero a pesar de ello pueden ser dispensadas por el usufructuario sin ningún impedimento legal, moral o de conciencia que se lo prohíba más que únicamente prevalecerá su propia voluntad.

5. Que el usufructo puede recaer sobre todo tipo de bienes, sean estos muebles, inmuebles o animales, sin importar si para nosotros son útiles o no, el usufructuario tiene el poder para procurar que se le entreguen las cosas sujetas a su derecho; por cualquier persona que las posea sea el constituyente del derecho (el propietario) sus herederos o un tercero.

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Notario autorizante haga saber a los contratantes que la constitución del derecho real de usufructo debe constar en escritura pública, como requisito esencial, e inscribirse en el Registro General de la Propiedad acorde con lo establecido en nuestro ordenamiento Civil vigente, y hacerles saber cada uno de los derechos y obligaciones que deben de cumplir para que así no se pierda o se tergiverse la figura del usufructo.
2. En el Estado de Guatemala a través del Registro General de la Propiedad debe velar porque la inscripción de los contratos de usufructo cumplan con los requisitos de forma y de fondo, para que ninguna de las partes se vea vulnerada en sus derechos, y actualizar el manual de criterios registrales para que las partes tengan certeza y seguridad jurídica en sus contrataciones.
3. Los notarios al momento que otorgan los contratos de usufructo deben de hacer velar la voluntad de las partes, siempre que esta cumpla los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico guatemalteco, previniendo a los contratantes de estos requisitos antes de que se de el otorgamiento del mismo.

4. El Estado de Guatemala como ente garante de velar por la protección de la propiedad privada de las personas habitantes de este país, debe a través de sus funcionarios crear una normativa que regule mas a detalle los requisitos que debe de contener el contrato de usufructo.
  
5. El Estado de Guatemala a través de sus entidades debe de crear campañas de información y de comunicación para que las personas tengan conocimiento de las magnitudes y aplicaciones que tienen los contratos de derechos reales de mero goce para que los mismos sean aplicados con forme a derecho.

## BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho Civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 1998.
- BORRELL Y SOLLER, Antonio María. **Derecho Civil español**. t. II; Barcelona, España: Ed. Bosch, (s.f.).
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. tomos I, II Y III; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. C., 1976.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 10ª. ed., México: Ed. Porrúa, S.A., 1998.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil español, común y foral**. 13ª. ed., t. II, vol I; Madrid, España: Ed. Reus, S.A., 1982.
- ESPINOZA SOLARES, Mario René. **Calificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el registro de la propiedad**. Guatemala: (s.e.) 1991.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. 2ª. ed., Guatemala: Ed. Fénix , 2002.
- GUTIÉRREZ-ALVIZ Y ARMARIO, Faustino. **Diccionario de Derecho Romano**. Madrid, España: Ed. Reus, S. A., 1995.
- HUITE MONTENEGRO, Manuel de Jesús. **El cuasiusufructo en la doctrina y su inoperancia en la legislación Civil guatemalteca**. Guatemala: (s.e.), 1996.
- MARIN PÉREZ, Pascual. **Introducción al derecho registral**. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1974.
- MARROQUÍN DE SANDOVAL, Edna Roxana. **Análisis jurídico de los criterios de registros de la propiedad**. Guatemala: (s.e.), 2000.
- MUSTO NÉSTOR, Jorge. **Derechos reales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2000.
- NAVAS, Raúl. **Derechos reales de propiedad, uso y goce**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Oxford, 1999.
- OBANDO ARREAGA, Zulma Roxana. **El usufructo como derecho real en Guatemala**. Guatemala: (s.e.), 1998.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. C., 1990.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. 7ª. ed., México: Ed. Porrúa, S.A., 2000.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho Civil español**. 3ª. Ed., t. II; Madrid: Ed. Pirámide, S.A., 1976.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. 6ª. ed., t. II ; Barcelona: Ed. Bosc, (s.f.).

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho Civil mexicano**. 4ª. Ed., t. III; México: Ed. Porrúa, S.A., 1976.

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho Civil II. Los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesión**. Guatemala: (s.e.), 2000.

#### **Legislación:**

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

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

**Código de Notariado**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 314, 1947.