

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



**EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA  
GRATUITA Y VITALICIA**

**FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2022**

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

**EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA  
GRATUITA Y VITALICIA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, abril de 2022

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

<b>DECANO:</b>	M.S.c. Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>VOCAL I:</b>	Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
<b>VOCAL II:</b>	Lic. Rodolfo Barahona Jácome
<b>VOCAL III:</b>	Lic. Elmer Rolando Reyes García
<b>VOCAL IV:</b>	Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
<b>VOCAL V:</b>	Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
<b>SECRETARIA:</b>	Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

<b>Presidente:</b>	Lic. Nery Fernando Bamaca
<b>Vocal</b>	Lic. Axel Valverth Jiménez
<b>Secretario</b>	Lic. Alex Méndez

**Primera Fase:**

<b>Presidente:</b>	Lic. Guillermo Rolando Díaz Rivera
<b>Vocal</b>	Licda. Emma Graciela Salazar Castillo
<b>Secretario</b>	Licda. Benicia Contreras Calderon

**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).



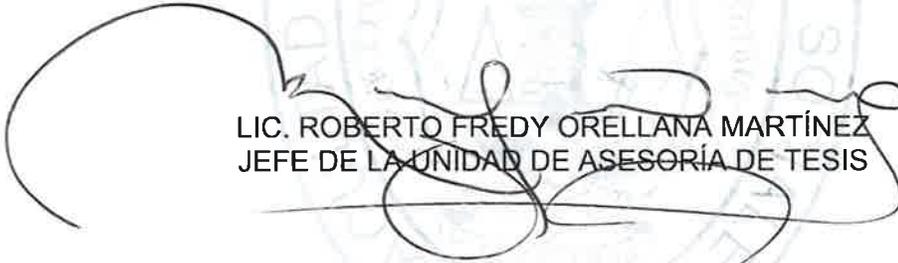
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala 29 de enero de 2020.

Atentamente pase a el LICENCIADO FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ, en sustitución del asesor propuesto con anterioridad LICENCIADO ARNOLDO ANTONIO GUERRA LEMUS, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis de el estudiante FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO, carné:199817712 intitulado "EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA GRATUITA Y VITALICIA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para recomendar a el estudiante, si así lo estima conveniente la modificación del bosquejo preliminar de temas y de las fuentes de consulta originalmente contempladas, así mismo, el título del punto de tesis propuesto. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

  
LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis, interesado y archivo  
RFOM/darao.



**LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**  
**Abogado y Notario – Col. 5658**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
6ª. Ave. 14-33 zona 1, Oficina 304 Edificio Briz  
Tel. 55622341



Guatemala, 12 de febrero del 2020.

**LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ**  
Jefe de la unidad de asesoría de tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



**Respetable Licenciado:**

Como asesor de tesis del bachiller **FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO**, legalmente nombrado, informo sobre mi labor y emito el dictamen respectivo.

**EXPONGO:**

- A) Respecto al nombre del trabajo de tesis, se nominó como: **“EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA GRATUITA Y VITALICIA”**
- B) El contenido científico, se centró en el análisis del Decreto 529 del Congreso de la República, que contiene la Ley de Expropiación, enfocada en aquellos casos en que se da la expropiación del usufructo legal, según lo establecido en el Artículo 744 del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de Guatemala, que contiene el Código Civil, el cual regula que si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización que recibiere, por todo el tiempo que deba durar el usufructo.
- C) En la revisión del trabajo de tesis, se realizaron los cambios y correcciones que la investigación requirió, derivado de los aspectos discutidos con el autor.
- D) Se procedió a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron el analítico, cuyo cometido fue descomponer el tema central en varios subtemas, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo que partió de generalizaciones universales permitiendo obtener inferencias particulares, para poder así formular una teoría unificando diversos elementos.

**LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**  
**Abogado y Notario – Col. 5658**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
6ª. Ave. 14-33 zona 1, Oficina 304 Edificio Briz  
Tel. 55622341



- E) La investigación se encuentra estructurada de acuerdo al contenido del plan de investigación y está debidamente fundamentada. La bibliografía utilizada fue la correcta, las técnicas fueron aplicadas adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo; y en cuanto a la conclusión discursiva, comparto los argumentos vertidos por el autor.
- F) Declaro que no soy pariente de la estudiante dentro de los grado de ley.
- G) Se cumplió con los requisitos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Manifiesto a usted mi respeto, su deferente servidor.

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Fredy A. Sutuc G.'.

Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez  
Abogado y Notario  
Col. 5658

**Lic. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ**  
**Abogado y Notario**  
**Col. 5658**



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 006 de abril de 2021.**

Atentamente pase a Consejero de Comisión de Estilo, OTTO RENE VICENTE REVOLORIO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (a) estudiante FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO, con carné número 199817712, intitulado EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA GRATUITA Y VITALICIA. Luego de que el estudiante subsane las correcciones, si las hubiere, deberá emitirse el dictamen favorable de comisión de Estilo, conforme lo establece el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura de Ciencia Jurídica y Sociales y del Examen General Público.

**"ID Y ENSED A TODOS"**



**Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos**  
**Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis**





Guatemala 30 de abril del año 2021

**Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala**



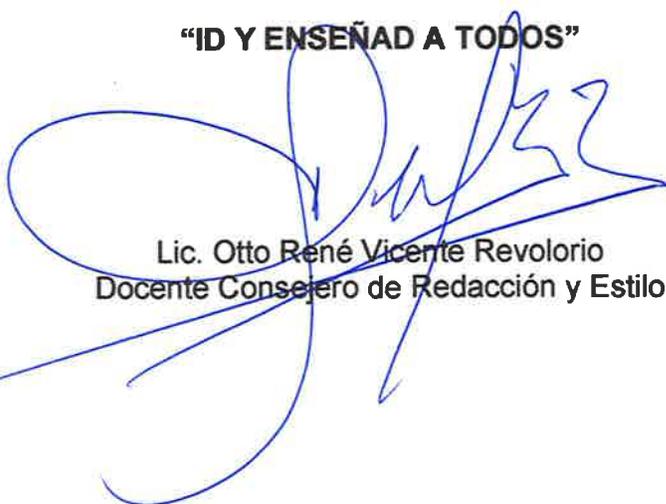
**Respetable Jefe de la Unidad:**

Atentamente, le informo que el alumno **FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO**, carné número **199817712** ha realizado las correcciones de **ORTOGRAFÍA, REDACCIÓN Y ESTILO** a su trabajo de tesis en forma presencial y virtual, cuyo título final queda de la siguiente manera: **“EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA GRATUITA Y VITALICIA”**.

En virtud de lo anterior se emite **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que pueda continuar con el trámite correspondiente.

Atentamente.

**“ID Y ENSEÑAD A TODOS”**

  
Lic. Otto René Vicente Revolorio  
Docente Consejero de Redacción y Estilo



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veinte de septiembre de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante FIDIAS LEONARDO ORELLANA RUANO, titulado EXPROPIACIÓN DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO EN FORMA GRATUITA Y VITALICIA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/JPTR

  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.  
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
 GUATEMALA, C. A.

  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 SECRETARÍA  
 GUATEMALA, C. A.

  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 DECANO  
 GUATEMALA, C. A.





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por su grande amor, guiar mis pasos y cuidarme en cada instante de mi vida, por haberme permitido alcanzar éste triunfo y por su infinita misericordia.

### **A MIS PADRES:**

Elsa Octavila Ruano Téllez y Gerardín Orellana Antón, por haberme dado la vida, por estar siempre presentes a mi lado, por sus sabios consejos y su gran amor, comprensión, apoyo y sobre todo, paciencia, por tantas noches de desvelo, con quienes he compartido tantas tristezas y alegrías.  
LES AMO

### **A MIS HERMANAS:**

Hilda Mercedes Orellana Ruano y Elsa María Orellana Ruano, mi triunfo es un triunfo de ustedes también.

### **A MIS TRES AMORES:**

Mi bella y adorada esposa, amor de mi vida, Aydée Liseth Gudiel Ramírez de Orellana y mis hermosos y bellos hijos, Cesar Gerardo Orellana Gudiel y Lidia Aydée Orellana Gudiel, la luz de mi vida, quienes han soportado sacrificios a mi lado, esta meta es por ustedes y para ustedes.

### **A MI FAMILIA:**

En general, y en especial a mis sobrinos, para que vean, que con esfuerzo y con empeño se pueden alcanzar las metas.



**A MIS MAESTROS:**

Con todo respeto y cariño, porque sin su ayuda no habría podido alcanzar mi meta.

**A:**

La Tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, a la que prometo honrar en toda mi vida profesional y con quien estaré eternamente agradecido.

**A:**

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme permitido realizar en sus aulas que nunca olvidaré, mis estudios superiores



## PRESENTACIÓN

En esta investigación se realiza un análisis del derecho administrativo y del derecho civil, en relación a los bienes, derechos o intereses de naturaleza patrimonial, que pueden ser objeto de una expropiación por parte del Estado de Guatemala, en relación a la aplicación del Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala. El objeto de estudio fue la institución de la expropiación, centrándose la misma en los bienes inmuebles que se encuentran con un gravamen de usufructo y como sujetos de la misma al propietario y usufructuario de un bien inmueble que será objeto de otorgarse a favor de una persona determinada.

Como aporte académico, se realiza una análisis de la ley antes referida y del Artículo 744 del Código Civil, existe una clara falencia legal, al no tomar en cuenta para el caso de la expropiación de un bien inmueble dado en usufructo en forma gratuita y vitalicia, la obligación que tiene el propietario frente al usufructuario del pago de un interés legal del importe de la indemnización que recibirá y de la cual el usufructuario podrá exigir que se le garantice el pago de los réditos a su favor.

En el aspecto diacrónico el mismo se realiza en el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala y en el aspecto sincrónico es del año 2018 a febrero del 2020, con la finalidad de analizar las implicaciones jurídicas.



## HIPÓTESIS

La reforma del Artículo 744 del Código Civil, permitirá regular de mejor manera el caso de la expropiación de bienes inmuebles, así como la forma de desarrollar la misma, determinando los efectos económicos y jurídicos que la expropiación conlleva, cuando el bien este gravado por medio de un usufructo en forma gratuita y vitalicia.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se validó la hipótesis operativa, al determinar que el usufructo es el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas de manera temporal, que autoriza a su titular usufructuario, a disfrutar del normal aprovechamiento de una cosa ajena. Todo ello le impone la obligación de restituir el bien en el momento señalado, no obstante en los usufructos vitalicios, estos se ven afectados cuando se realiza una expropiación, ya que la ley obliga al propietario quien aparte de ser despojado del inmueble, deberá abonar al usufructuario un pago dinerario, el cual no se encuentra contemplado en la indemnización recibida del proceso de la expropiación, por lo que dichos efectos deben ser regulados de mejor manera.



# ÍNDICE

Pág.

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

## CAPÍTULO I

1. La propiedad.....	1
1.1. Historia de la propiedad.....	2
1.2. Alcances del concepto de propiedad.....	11
1.3. Caracteres del derecho de propiedad.....	14
1.4. Elementos de la propiedad.....	15

## CAPÍTULO II

2. El usufructo.....	19
2.1. Antecedentes del usufructo.....	19
2.2. Clasificación.....	23
2.3. Elementos, objeto y duración del usufructo.....	24
2.4. Variedades del usufructo.....	31

## CAPÍTULO III

3. La expropiación.....	39
3.1. El proceso expropiatorio.....	40
3.2. La utilidad pública e indemnización.....	42
3.3. La expropiación en el régimen constitucional.....	44
3.4. Causas constitucionales que permiten expropiar o limitar la propiedad.....	46
3.5. Objeto de la expropiación.....	48
3.6. Quienes pueden instar a la expropiación.....	49
3.7. Del Valor de la indemnización.....	50



## CAPÍTULO IV

4.	Expropiación sobre bienes dados en usufructo en forma gratuita y vitalicia.....	55
4.1.	Del trámite y consumación del expediente de expropiación.....	56
4.2.	Problemática del justiprecio de la expropiación.....	60
4.3.	Consecuencias de la expropiación de un bien dado en usufructo de forma gratuita y vitalicia.....	61
	<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>67</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>69</b>



## INTRODUCCIÓN

Esta investigación, analiza los criterios de la institución de la expropiación y la forma en que se afecta los bienes inmuebles, así como la valoración de los mismo para su indemnización y expropiación, debido a que la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza la propiedad privada como derecho inherente a la persona humana, y disponer entonces, libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El problema a tratar, versó sobre la necesidad de legislar de mejor manera lo que sucede en la aplicación del Artículo 744 del Código Civil, cuando existe un usufructo sobre el bien que será expropiado por utilidad pública. La ley impone una obligación al propietario, quien además de perder el bien, se sabe que la cantidad dineraria a pagar por el mismo, no es una valoración comercial sino institucional, lo que no refleja el verdadero valor del bien inmueble. Así también, se le impone al propietario, que debe responder ante el usufructuario, por el pago de un interés legal del importe de la indemnización que recibirá y de la cual el usufructuario podrá exigir que se le garantice el pago de los réditos a su favor, lo que constituye otro perjuicio para el propietario, lo que se considera un grave perjuicio patrimonial para el propietario.

La hipótesis operativa fue validada, al determinarse la necesidad de reformar el Artículo 744 del Código Civil, en el sentido de que en la expropiación de bienes inmuebles sobre los cuales existe un usufructo vitalicio, le corresponderá al Estado, asumir los efectos económicos y jurídicos que la expropiación conlleva, con la finalidad de que se estime y cuantifique una cantidad específica para el usufructuario del bien inmueble, pero dicho monto no debe afectar la cantidad dineraria que percibirá el propietario del bien.

El objetivo general fue determinar que se hace necesario que el legislador, regule de mejor manera la institución de la expropiación y contemple la



adecuada valoración de bienes inmuebles para la indemnización de la propiedad, tomando en cuenta la necesidad de clarificar que pasará con los derechos del usufructuario del bien al momento de darse la expropiación y la forma de indemnizar a los que resulten afectados, es decir propietario y usufructuario.

La presente tesis se divide en cuatro capítulos, dentro de los cuales el primero trata sobre la propiedad; el segundo desarrolla lo relativo al usufructo; el tercero contiene la institución de la expropiación; y finalmente se realiza el análisis jurídico de la expropiación sobre bienes dados en usufructo en forma gratuita y vitalicia.

Respecto a la metodología utilizada, se aplicó el método sintético, con el que se analizó los hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. Este método permitió la formación de la hipótesis, la investigación de leyes científicas y las demostraciones. El analítico, permitió la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado. La técnica utilizada fue la bibliográfica y de observación.

La importancia del tema investigado, es de carácter jurídico administrativo y de materia civil, teniendo en cuenta que nuestro país, existe un problema serio en cuanto, al valor del pago de la indemnización de los bienes inmuebles expropiados y sus efectos no solo de los propietarios de los bienes inmuebles, sino de los usufructuarios, que se verán privados del uso, goce o disfrute de la cosa, lo cual debe ser parte del justiprecio.



## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad

El Estado de Guatemala, le confiere protección al derecho de propiedad privada, situación que en alguna medida fundamenta el estudio, en cuanto a que constituye el derecho real por excelencia, en el sentido que el Estado reconoce como parte del ser humano ese derecho y así también garantiza la libre disposición de los bienes, como los frutos que éstos puedan producir al real dueño o propietario.

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

Entre los derechos reales, la propiedad ocupa un lugar preeminente por su misma naturaleza y por los efectos que produce, la propiedad es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre



las cosas. Sobre ella ha girado según nos dice la misma historia jurídica de las instituciones reales, todo el desarrollo conceptual del derecho de las cosas.

Siempre resultara que el dominio es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico de este mundo, que nos sirve de medio para la satisfacción de las exigencias humanas.

### **1.1. Historia de la propiedad**

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

#### **a) Época primitiva**

“Era lógico que en un primer momento coincidiera con el alborear de la propiedad, toda vez que apenas si se concibe esta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo con lo referente a la propiedad inmobiliaria.”<sup>1</sup>

Una propiedad difusa del organismo familiar entonces reinante; pero la propiedad inmobiliaria se individualiza pronto y sin esfuerzos aparentes; el hombre es propietario de sus armas, la mujer de sus adornos que forman parte

---

<sup>1</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 126.



de su personalidad, más para que pueda entreverse siquiera una situación de propiedad inmobiliaria individual, más o menos exacta, es preciso llegar al momento histórico en que la humanidad se va asentando poco a poco en los territorios conocidos, abandonando el sistema de caza y pastoreo, progresando al sistema del cultivo de las tierras.

El individualismo del momento es muy tenue y que predomina por el contrario, una orientación colectiva del dominio, concentrada bien en el grupo familiar extenso o bien en el organismo familiar reducido. En un primer momento de la historia de Roma, solo se conoció una pequeña propiedad privada reducida al área del derecho familiar concentrada materialmente en un lindero territorial corto y circunscrito a las cosas muebles. El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos.

De ese modo fue extendiéndose aquella área de utilidad privada, determinar el momento en que se realizó la total integración de las tierras romanas en manos de los particulares y del Estado, ha sido también una cuestión muy controvertida.

“En la Ley de las XII tablas o Ley de Igualdad Romana, ya se observa, la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria a favor del propietario, para



desplazar a terceros en las relaciones externas, y para poder ser utilizada del modo más absoluto y soberano en las internas.”<sup>2</sup>

La propiedad genuina del derecho romano solo era asequible a los ciudadanos de Roma, quizá por esa esencia de soberanía que la propiedad llevo consigo desde los primeros momentos. Nadie que no fuera ciudadano romano podía llegar a ser propietario, pues esta era una institución del derecho civil aplicable solo a aquellos considerados como ciudadanos romanos así como a las casas romanas.

En el suelo provincial, incluso, ni siquiera los ciudadanos romanos podían adquirir ese dominio, sino que tan solo tenían un derecho de posesión unido al derecho de disfrute, el cual no era sin embargo, este al que nos referimos.

Finalmente para que pudiera existir la propiedad era absolutamente preciso que se hubiese adquirido por la mancipatio, es decir, por medio de negocios jurídicos rodeados de grandes solemnidades, ya que el mero contrato de compraventa no bastaba para transmitir la propiedad romana, había que realizarse frente a seis testigos romanos, todos varones mayores de edad o ante el pretor o líder romano; por lo anterior se puede observar la existencia de derecho real de propiedad, el cual estaba solamente en manos de los ciudadanos, proyectándose sobre tierras situadas en el suelo de Roma y que

---

<sup>2</sup> **Ibíd.** Pág. 131.



solo podía adquirirse por un procedimiento especial, previsto en el derecho civil.

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

b) Edad media

En esta etapa, se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen parecer como fundamentalmente distinta de la anterior.

Obedeció ello a las costumbres de los germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del imperio, ya que los sistemas sociales de patronato, por una parte, y la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron, hizo nacer, efectivamente, un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida, y por tanto, una nueva consideración de propiedad. La institución del beneficio exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el fuerte. Esa idea de protección de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos, y envuelve la poderosa



corriente que arrastra a los hombres, las cosas y las instituciones hacia el feudalismo.

El feudalismo represente el supremo término natural, la cúspide de ese orden social y económico presidido por los beneficios. Si se concede, en efecto, la perpetuidad de los beneficios, si se establece la jerarquía y la subordinación en la condición social de las personas; si el propietario del dominio directo ejercía verdaderas funciones; si existe un relajamiento en el poder central.

Como consecuencia de todo esto, tenemos entonces en toda su esplendor la institución feudal, que domina durante los siglos medios hasta que, poco a poco, va perdiendo sus notas fundamentales.

Durante la Edad Media se registra un proceso de desintegración de la propiedad y así, al lado del dominio directo, aparece el dominio útil, el del vasallo, consecuencia de las ideas políticas y económicas de la época.

El problema político de la desmembración del poder resolvió la monarquía centralizando la autoridad en manos de los Reyes y dando un golpe de muerte a las autonomías feudales.

Pero el otro problema económico social, consistente en destruir la jerarquía de propietarios que al amparo del feudalismo se había producido no pudo



resolverse hasta que se produjo la conmoción social más grande que ha sufrido la humanidad, como quedo establecido con los hechos acontecidos en la Revolución Francesa.

c) Edad moderna

El problema social que quedaba pendiente lo resolvió la Revolución Francesa, dando el golpe de gracia a los últimos restos de la propiedad feudal, que tan intensamente se había defendido hasta los últimos momentos.

“Eliminadas las partículas de soberanía que la propiedad gozó en los últimos tiempos, se fueron incorporando a las naciones las propiedades mayéuticas, quedando despojados de poder los llamados señoríos feudales. Las ideas reinantes en la época acometieron finalmente, la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía; de todas las trabas de la viciosa organización anterior.”<sup>3</sup>

El vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece, es efectivamente susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de la propiedad, se dice que es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, cuando el ejercicio del

---

<sup>3</sup> Santos Monterroso, Ingrid. **Apuntes de derecho civil.** Pág. 47.



derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario, se dice entonces que es imperfecta.

Esas subtracciones, estos desmembramientos del derecho de propiedad se llama servidumbre por analogía de la esclavitud de las personas; porque así como una persona está en esclavitud cuando debe sus servicios a otra, del mismo modo un predio o heredad está en una especie de esclavitud o servidumbre cuando debe sus servicios a otro diferente del que es el propietario.

La ley que creo el derecho de propiedad, aseguro contra los conatos de artificio y la violencia, imponer severas penas a los que osasen turbar o privar de su goce al propietario; luego le hizo comunicable, dando origen a los contratos; y al fin le hizo transmisible en el instante de la muerte, abriendo las puertas a los testamentos y sucesiones en relación a los derechos que se ejercen sobre un bien.

“En ese momento histórico y social en que se produce la Revolución Francesa que, alentada por un odio hacia todo lo feudal condena todas las trabas dominicales, para afirmar la soberanía del derecho de propiedad. Aunque no lo consiguió totalmente, la Revolución de 1789 pretende proscribir el dominio directo, que había sido llevado a sus últimas consecuencias en los feudos típicos, para reconocer la vigencia exclusiva y preeminente del dominio útil, la



propiedad del que cultiva las tierras o del que se ocupa directamente de que las trabajen otros para él; pero ya sin nexos ni sujeción personal, sino con el carácter de contratantes o trabajadores libres, como arrendatarios y aparceros o como jornaleros u obreros fijos.”<sup>4</sup>

Fue con la Declaración de los Derechos del Hombre, aprobado el 2 de octubre de 1789 por la Convención Francesa, tras una afirmación igualitaria de halago popular; los hombres hacen y permanecen libres e iguales en derechos, se proclama la propiedad, junto con la libertad, la seguridad y la resistencia a la opresión, como derecho natural e imprescriptible del hombre.

Tras explanarse sobre otros aspectos de trascendencia política, jurídica y social, se establece un estatuto en miniatura del dominio: Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no puede privarse de él a nadie, salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad pública, justificada por los medios legales y previa una indemnización equitativa.

“Las ideas de los republicanos franceses acerca de la propiedad privada fueron mantenidas por su antítesis política, la del cesarismo napoleónico, Bonaparte, que participa en las discusiones fundamentales del Código Civil que llevaría su nombre, por sancionarlo autoproclamado ya emperador, insertan en el articulado aquella concepción individualista, una de las escasas

---

<sup>4</sup> Sigüenza, Gustavo Adolfo. **Código Civil, Decreto Ley 106, anotado y concordado.** Pág. 79.



coincidencias entre la Revolución que acabó con un monarca y el emperador.”<sup>5</sup>

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

Es el derecho absoluto de gozar y disponer de las cosas, se supedita por entero a las prohibiciones que puedan establecer las leyes y hasta los reglamentos, que en 24 horas puede redactar y conseguir que apruebe el jefe del Estado un ministro cualquiera.

El absolutismo de la propiedad no es tal, por lo tanto, cuando está a merced de revocaciones tan expeditivas y sin cortapisas, se confirma los alcances del derecho de propiedad.

“Si la victoria obtenida sobre los últimos vestigios del feudalismo fue completa, no iba a ser duradera. En la primera mitad del siglo XIX, en la práctica la corriente se impone, complementada sobre todo por los movimientos desvinculados de la propiedad, con las leyes desamortizadoras, que socavan los últimos reductos señoriales.”<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> **Ibíd.** Pág. 80.

<sup>6</sup> **Ibíd.** Pág. 81.



La concentración de bienes inmobiliarios que la iglesia y no pocas comunidades religiosas habían formado prevaleciéndose de la perpetuidad de su personalidad jurídica, a cubierto de las disgregaciones hereditarias que son forzosas en las transmisiones de los patrimonios de las personas físicas.

## 1.2. Alcances del concepto de propiedad

“En el Derecho Romano, agrupando las diversas facultades que la propiedad implica, se consideraba como el derecho constituido sobre cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que dispongan en contrario la ley, la convención o la voluntad de un testador; y también como el jus utendi – derecho de usar- , fruende – de percibir los frutos-, abutendi –de abusar- , en acepción muy dudosa, pssidendi –de poseer-, alienando –de enajenar-, disponendi –de disponer- et vindicando- y de reivindicar-.”<sup>7</sup>

Se hace referencia a cuando nos pertenece o es propio algún bien, sea de índole material o no y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Por abreviación y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad, existe amplitud, atributo o cualidad esencial. Defecto, opuesto al voto de pobreza en que incurre el profesor. Religiosa, al usar como propio alguna cosa.

---

<sup>7</sup> Alanis, Devora. **Aspectos económicos de la reforma agraria.** Pág. 49.



“En derecho, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.”<sup>8</sup>

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

“En la principal de las acepciones jurídicas, económicas y sociales, como derecho real máximo de una persona sobre una cosa, las partidas entendían por propiedad el señorío o poder que el hombre tiene en una cosa suya para hacer de ella lo que quiera, según Dios.”<sup>9</sup>

Se reconoce en esta voz dos acepciones tan pronto expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio, y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho.

---

<sup>8</sup> Morineau Iduarte, Marta. **Derecho romano**. Pág. 89.

<sup>9</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág.256.



Es el derecho de gozar, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca; de mudar su forma, de enajenarla, destruirla, en cuanto no se opongan las leyes. La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que ésta produce, y sobre todo lo que se incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos.

Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que se defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte la privaba de ellas; de suerte que las cosas se adquirían por la ocupación se conservaban la posesión y se perdían con la pérdida de ésta.

“La propiedad y el dominio tienen de común el ser, en el fondo, una relación económica del hombre para el aprovechamiento de las utilidades de las cosas; la primer puede aplicarse a toda la clase de relaciones de esta naturaleza; y en segundo se refiere estrictamente a la unidad indivisa de esta relación cuando el sujeto despliega su pleno poder sobre las cosas. Así pues no toda propiedad de dominio; pero éste constituye un género dentro de la propiedad.”<sup>10</sup>

En medio de un estado tan precario vino la ley civil y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido; vínculo que ya no

---

<sup>10</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 358.



pudo romperse sin la voluntad d la persona, aun cuando la cosa no estuviese en su mano.

Ese vínculo era el derecho de propiedad, distinto e independiente de la posesión; de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario.

Es un derecho, y la posesión no es más que un hecho, la propiedad puede conservarse, aunque se pierda la posesión; y la posesión puede conservarse, asimismo, aunque se pierda la propiedad. Más la propiedad y la posesión se presumen en el propietario mientras no conste lo contrario.

Es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el derecho, dentro de los límites establecidos. Vínculo por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro.

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

El derecho de propiedad es un poder moral, exclusivo y perfecto pero con carácter de limitación y subordinación, así también perpetuo. Es un poder moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva,



es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.

Es un derecho exclusivo, derivado de la limitación esencial de la utilidad de muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez.

Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar, es por ello que el derecho de propiedad de bienes inmuebles es perpetuo.

El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa sobre su utilidad o sobre sus frutos; de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia dominio radical o sobre la utilidad dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo estas tres clases de dominio al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto.

Es un derecho limitado o restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso al deber moral. Es perpetuo, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario, ya que aun cuando el propietario fallezca, serán sus sucesores,



quienes ejerzan el derecho de propiedad, al momento de ser declarados herederos.

#### **1.4. Elementos de la propiedad**

En relación a los elementos, se puede iniciar con el personal, el cual en la propiedad como en todos los derechos reales, existe un sujeto activo determinado y un sujeto pasivo indeterminado, que es toda la colectividad en general.

En cuanto al sujeto o titular del dominio, la principal cuestión que se suscita es la relativa a la capacidad dominical. En este sentido, debe distinguirse la capacidad dominical en abstracto, de la necesaria para ser sujeto actual de la propiedad, es decir, de la capacidad en concreto exigida para adquirirla. La capacidad en el sujeto pasivo indeterminado se relaciona con los principios generales de la responsabilidad.

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



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

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

En cuanto a las facultades de libre aprovechamiento, consisten en la más adecuada utilización del objeto que conforma la propiedad, para la satisfacción de las necesidades.

Las formas de este aprovechamiento son las facultades de usar propiamente dicha, que consiste en la aplicación de la misma cosa, objeto del dominio, a la satisfacción de los deseos o necesidades.

La facultad de disfrutar, que es la de aprovechar los beneficios y productos de la cosa y lo que en ella se encuentre y la facultad de consumir, destruyendo la cosa por el uso, cuando es de naturaleza consumible.





## CAPÍTULO II

### 2. El usufructo

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

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

El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

#### 2.1. Antecedentes del usufructo

Proviene del vocablo latín usus uso y fructos fruto, lo que formó en el idioma español arcaísmos evolutivos como las de usufructo y usufruto. Se están ante



el derecho de usar lo ajeno y percibir los frutos, sin contraprestación en muchos casos y por una utilización temporal, y a lo sumo vitalicia. En general, utilidades, beneficios, provechos, ventajas que se obtienen de una cosa, persona o cargo.

“Jus alienis rebús utendi fruendi; salva rerum substantia. Derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas, dejando a salvo su substantia. La parte final se ha interpretado muy distintamente, ya como necesidad de que recaiga sobre cosas de uso reiterado, y como indicadora de concluir el usufructo, por la pérdida de la cosa ya como obligación de conservarla.”<sup>11</sup>

No se expresa que se trata de un derecho real por recaer sobre cosa e inmueble por lo común; ni tampoco que es temporal, aunque pueda ser vitalicio, pero intransmisible. Lo personal del vínculo jurídico y lo intransferible del mismo separa al usufructo de la enfiteusis; además de faltar con respecto al primero la renta: y en cuanto a la segunda, la pensión.

Cabe agregar que el recaer sobre la totalidad de los frutos, y no sobre los necesarios para el titular y su familia, hace que el usufructo difiera del uso, como derecho real. Por otra parte, resulta superflua la obligación de conservar la sustancia, cuando en seguida se añade que el título y la ley pueden permitir

---

<sup>11</sup> **Ibíd.** Pág. 359.



lo contrario; en que lo único de interés sentado es la obligación de principio de mantener la forma y sustancia de lo usufructuado.

“El usufructo es considerarlo como derecho real, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituirla en momento señalado, bien la misma cosa, bien en casos especiales su equivalente.”<sup>12</sup>

Tampoco parece escapar el notable tratadista a los reparos; pues omite la gratuidad del usufructo, al menos en la periodicidad de su ejercicio, que lo diferencia del arrendamiento; ya que inscrito éste, y entonces derecho real indudable, podría verse reflejado también en el concepto indicado.

El carácter de intransmisible mortis causa es tan peculiar, que debe incluirse en una definición técnica completa; y excluir la obligación de restituir en todo caso; pues la muerte del usufructuario, cese normal del usufructo impide que cumpla tal obligación cuya finalidad produce de pleno derecho.

“Se dice del usufructuario que es un tenedor precario de la cosa. Y aunque dice que no hay en sus manifestaciones contradicción alguna, apenas unas líneas más adelante declara en su comentario: El usufructuario tiene sin duda la posesión corporal y de hecho de la cosa. Ejerce pro sí actos de uso y goce,

---

<sup>12</sup> Siguenza. **Op. Cit.** Pág. 54.



en tanto que este goce se aplica a su derecho: no es un tenedor precario su posesión al contrario, que la tiene por sí y por derecho propio, tiene el carácter de una verdadera posesión civil. Todavía se insiste en negar esa condición de poseedor civil y volver, en oscurísimo texto, a declararlo tenedor precario de un derecho.

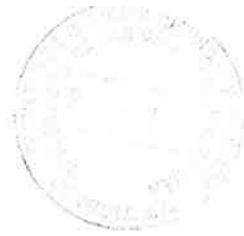
“La propiedad se compone del derecho de gozar y de disponer de la cosa. Separados estos derechos, el de gozar se llama usufructo; y el de disponer, nuda propiedad.”<sup>13</sup>

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

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

---

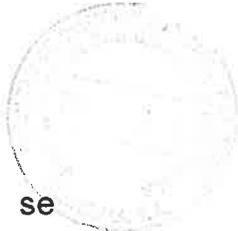
<sup>13</sup> **Ibíd.** Pág. 58.



## 2.2. Clasificación

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

- Por la duración, en temporal, por un plazo determinado, de años generalmente, y vitalicio o perpetuo, mientras viva el usufructuario, sin que tenga trascendencia que cambie o viva el nudo propietario.
- Por la extensión de su contenido, en total, relativo a todos los frutos de la cosa; y parcial sobre una parte de los mismos o en cuantía determinada en que cabe cierta aproximación con el derecho de uso.
- Por el número de usufructuarios, en simple, si se trata de uno, y múltiple, cuando son dos o más.
- Por la modalidad de ejercicio, si son varios los titulares; en simultáneo, si su disfrute es a la vez, como cierta comunidad; o sucesivo, en que el uso y goce se producen unos después de otros.
- Por la constitución, en legal, si la ley lo determina, convencional, por voluntad de las partes presentes, testamentario, por acto de última



voluntad y judicial, en los raros casos en que así se origine, o se resuelva;

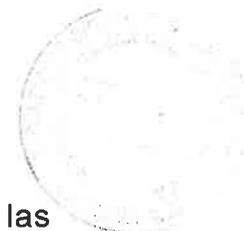
- Por la obligación conservativa del usufructuario, en perfecto o normal, donde ha de conservarse la forma y substancia, e imperfecto o cuasiusufructo, en que ello no resulta posible por la naturaleza, como al usufructuar cosas consumibles;
- Puramente o bajo condición, ya sea ésta suspensiva o resolutoria.

### **2.3. Elementos, objeto y duración del usufructo**

En relación a los elementos personales, en el usufructo aparecen el usufructuario, el titular del goce y uno de los ajeno, y el nudo propietario, dueño de las cosas y desposeído temporalmente de sus beneficios o disfrutes, cuyos derechos y obligaciones, capacidad y demás caracteres los determina la ley.

Existen elementos reales, entre ellos ha de señalarse la necesidad de que recaiga sobre cosa ajena; ya que la sucesión en el usufructo por el nudo propietario consolida sus derechos dominicales.

Los elementos formales, haciendo ver que no existen modalidades solemnes para constituir el usufructo; puede ser testamento, un documento público, un



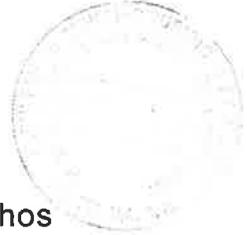
contrato verbal y la prescripción pueden ser títulos, según los casos y las cosas. Sobre el detalle de cada clase. Usufructo convencional, legal, por prescripción y testamentario. Al respecto, el Código Civil establece que el usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad.

Respecto al objeto del usufructo, pueden ser tanto los bienes muebles como los inmuebles, siempre que de ellos pueda obtenerse algún fruto, sean todos los de la cosa o parte de ellos, y esto entendiendo ampliamente, y no cual expresión agrícola o material; ya que pueden ser dados en usufructo los trajes, las alhajas y otras cosas que nada producen por si o en sí.

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

En relación a su duración, puede que sea temporal, si así lo dispones el convenio o el testamento. Los legales, los ganados por prescripción y aquellos voluntarios en que nada se restrinja o aclare, se entienden vitalicios, o sea, que subsisten mientras viva el usufructuario, sin que importe que premuera el propietario mientras aquél sobreviva.

Por el contrario, aun establecido el usufructo por un número de años a favor de una persona, la muerte de ésta lo extingue; salvo haber previsto la



contingencia y haberse establecido quién haya de perseguir con los derechos del usufructo en todo caso quedando excluido que éste pueda disponer mortis causa del usufructo. En cuanto a otros aspectos, usufructo temporal.

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 706 establece lo concerniente a la duración de la siguiente manera: "El usufructo no puede exceder de treinta años. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años."

Es inalienable, ya que el usufructo solía ser siempre una concesión o libertad inter vivos o mortis causa de carácter personalísimo en cuanto al usufructuario; con lo cual se quebrantaría gravemente la confianza del instituyente sin con ulterioridad el usufructuario se despojaba de ese carácter para transmitírselo a un tercero, extraño al pensamiento liberal del testador o del nudo propietario.

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



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

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

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

Al titular del usufructo le corresponden los frutos naturales, industriales y civiles en la misma medida que al propietario; pero ha de satisfacer los impuestos que grave los que perciba. Los frutos pendientes al punto de extinguirse el usufructo le corresponden al nudo propietario. Al concluir el usufructo, si el usufructuario sigue gozando de la cosa, restituir los frutos



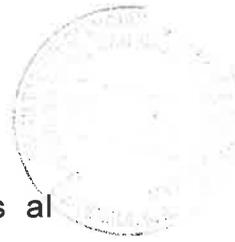
percibidos; y si se trata de dinero, los intereses correspondientes. Respecto a los tesoros, el usufructuario es un extraño, por la reserva legal a favor del nudo propietario.

No le corresponde el derecho de explotar las minas, aun denunciadas, concedidas y en laboreo al principiarse el usufructo; pero puede extraer piedra, cal y yeso de las canteras, para reparaciones y obras necesarias de lo usufructuario. Aunque el usufructuario pueda arrendar y ceder título oneroso o gratuito el usufructo, responde de los menoscabos que por negligencia del sustituto se causen a los bienes.

Quien a título gratuito adquiere un usufructo sobre parte alícuota de un patrimonio, está obligado a pagar en proporción a su goce, y sin repetición, las pensiones, réditos, rentas y sueldos devengados que gravan el patrimonio.

El usufructuario de un bien particular, no está obligado a pagar los intereses de las deudas, ni aun hipotecaria; y de verse forzado a hacerlo para conservar el goce, puede repetir capital e intereses contra el deudor, o el capital sólo contra el propietario no deudor.

Si el usufructuario no puede ni restituir la cosa usufructuada ni justificar la pérdida inculpable, ha de abonar el valor de la cosa en el día que la recibió. La obligación de restituir, que pesa sobre el usufructuario a sus herederos



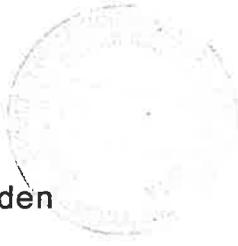
comprende no sólo los objetos que en principio se encontraban sujetos al usufructo, sino a los accesorios que luego haya podido recibir, las mejoras hechas por el usufructuario, salvo el derecho a retirar las que no signifiquen por ello detrimento para la finca o cosa.

La extinción de la de esta institución se produce por las siguientes causas legales: Por muerte del usufructuario; por expirar el plazo o cumplirse la condición resolutoria; por reunirse usufructo y propiedad en la misma persona; por renuncia del usufructuario; por pérdida total de la cosa usufructuada; por resolución del derecho del constituyente y por prescripción.

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

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

Aunque se despoje de su derecho, el usufructuario no se libera de la obligación de contribuir a las reparaciones necesarias; salvo devolver también los frutos percibidos o su valor después de la necesidad de las reparaciones.



Sin tener que demostrar el fraude, los acreedores del usufructuario pueden dejar sin efecto su renuncia.

Cuando sucede la pérdida de la cosa objeto del usufructo, extingue por completo este derecho real, ya que no cabe gozar ni obtener frutos de lo inexistente o destruido, si es la pérdida parcial, el usufructo prosigue en la parte restante.

De forma taxativa, el Artículo 738 del Código Civil guatemalteco, establece las causas que producen la extinción, entre las cuales se enumeran las siguientes: “1. Por muerte del usufructuario; 2. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeta el usufructo; 3. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo; 4. Por prescripción; 5. Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores. 6. Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto; y 7. Por la anulación o cesación del derecho del que se constituyó el usufructo.”

El usufructo de un edificio, no concluye por la destrucción del mismo; porque el usufructuario tiene derecho de disfrutar de los materiales. Tampoco se



extingue el usufructo por perderse una o más cosas, pero no todas, si recae sobre una universalidad de derecho.

#### **2.4. Variedades del usufructo**

En el derecho de gentes, este tecnicismo tan jurídico en lo privado emplea en la reglamentación de campaña al establecer que la soberanía provisional, da perfecto derecho al usufructo, pero no autoriza para el abuso o la destrucción, sino en casos extremos de necesidad imperiosa, ineludible.

Por ley de guerra, el vencedor dispone libremente de las rentas de los dominios que ocupe; pero no adquiere la propiedad del inmueble cuando tenga inmediata aplicación a la guerra.

En relación al usufructo a favor de pueblos, corporaciones o sociedades, el carácter esencialmente temporal del usufructo a diferencia del censo y las servidumbres y la índole permanente de los municipios y de las personas abstractas públicas o privadas han llevado a buscar una fórmula conciliadora al principio de que el usufructo es vitalicio, salvo contraria disposición, cuando de personas físicas se trata.

Tal resultado no podía ser otro que la fijación de un plazo máximo por el legislador, que en la legislación guatemalteca se establece por un plazo no



mayor de cincuenta años. En relación al usufructo convencional, es el constituido por convención entre el propietario, que se despoja del goce de algo suyo, y el que adquiere tales facultades sobre lo antes ajeno del todo; el usufructuario.

Esta forma de constitución contractual puede ser a título onerosos o gratuito; es decir, con contraprestación por el usufructuario, ya sea una cantidad que por ello pague, ya por alguna otra cosa que haga o renuncie.

El precio no puede ser periódico, porque aproximaría extraordinariamente el usufructo al arrendamiento, especialmente de recaer sobre inmuebles urbanos susceptibles de vivienda o predios rústicos explotados de una u otra forma.

Como contrato oneroso, ofrece cierta índole aleatoria cuando nada se dice de su duración, o si se pacta expresamente lo mismo; su carácter vitalicio, ya que la muerte del usufructuario no entra dentro de la seguridad absoluta como para un cálculo justo de los beneficios conseguibles.

“Existen dos modalidades en el usufructo convencional: la enajenación, en que el propietario se desprenda del uso y disfrute, y la retención menos frecuente, en la cual cede a otra la nuda propiedad y conserva el disfrute y uso.”<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> **Ibíd.** Pág. 61.



El usufructo de acciones, en las facultades del usufructuario el ejercicio de todas las acciones que tengan por objeto la realización de los derechos correspondientes al usufructo; además de poder intentar el ejercicio de las diversas acciones posesorias que el nudo propietario podría tener para asegurarse el ejercicio pacífico del usufructo.

La sentencia favorable al usufructuario, tanto en juicio petitorio como posesorio, aprovecha al nudo propietario. El usufructuario de una acción para reclamar un predio o un derecho real, o un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción o cederle para este in su representación y a facilitarse los elementos de prueba de que disponga.

El usufructo de animales, individualmente considerados, el usufructuario no está obligado a reemplazar por crías que nazcan los animales que mueran ordinariamente, o si faltan por cualquier cusa; y respecto de ello quedará concluido el usufructo.

El usufructo de bienes del Estado, sea el Estado nacional o algunos de los provinciales e incluso los municipios, necesitan estar autorizados por la ley para poder dar en usufructo sus bienes. El usufructo de canteras, son de las que estén en explotación si al empezar el usufructo, corresponde al usufructuario los productos; pero no tiene derecho a abrir nuevas canteras.



El usufructo de cosas consumibles, es aquél se refiera a cosas que se consumen por el uso de alimentos, combustibles, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo, si se dan estimadas tasadas cuando no se hayan dado evaluada, ha de restituir otras de igual cantidad y calidad o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo.

“Este usufructo es de los menos útiles, ya que si el usufructuario ha de pagar el valor de la cosa al acabar el usufructo, dada la tendencia general de subida de precios, más le conviene directamente comprarlas como suyas si las necesita o si le interesa. No obstante, se perfila una oportunidad, no muy lícita, a favor del usufructuario, sencillamente, cuando el consumo pueda prolongarse; no gastando sino cuando se siente próximo su fin.”<sup>15</sup>

El usufructo de las cosas deterioradas, se debe analizar que sobre las cosas que se gastan y deterioran lentamente en los usos a que están destinadas.

En tal supuesto el usufructuario solo está obligado a devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado que se hallen, salvo si se deteriora o consumen por su culpa.

---

<sup>15</sup> Paz Cárcamo, Guillermo. **Reforma agraria**. Pág. 54.



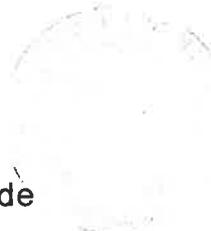
El usufructo de cosas expropiadas, surgen cuando el objeto del usufructo sea expropiado por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, o bien a subrogarlo con otro de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar a usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. En este caso, el nudo propietario ha de afianzar el pago de los créditos.

El usufructo de créditos, cuando aquél verse sobre éstos, el usufructuario, luego de cobrarlos, estén representados o no por documentos, queda obligado, como en el usufructo de cosas semejantes, a los que fuesen cobrados.

No puede cobrarlos por entrega voluntaria que se haga de bienes, ni hacer donación de ellos, ni cobrarlos antes del vencimiento, ni dar plazo para el pago, ni compensarlos, ni transigir sobre ellos, ni hacer remisión voluntaria.

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

En relación al usufructo de edificios, si se concreta el usufructo a un edificio y éste perece, el usufructuario tiene derecho a disfrutar del suelo y de los materiales. Ahora bien, si el propietario quiere construir otro edificio, tendrá



derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales; con la obligación de pagar al usufructuario mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

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

El usufructo de fidelidad, es una declaración de un derecho, se inserta que el cónyuge viudo tiene el usufructo de fidelidad sobre todos los bienes y derechos que al premuerto pertenecían en el momento del fallecimiento. Se rige por la ley personal del marido al tiempo de la muerte de cualquiera de los consortes. Es inalienable; aun cuando los nudos propietarios y usufructuarios conjuntamente puedan enajenar o gravar el pleno dominio de los bienes sobre los que este usufructo recae.

Es válida la renuncia anticipada, otorgada en escritura pública, antes o después del matrimonio. Se está ante una institución, frecuente en comarcas tradicionalistas, en que el cónyuge supérstite, que en las probabilidades de la vida, como ratifican las estadísticas, suele ser la mujer, se le trata de asegurar



que no decaiga en su nivel de vida matrimonial, sobre todo por la inmediata efectividad de las legítimas filiales.

Este absolutismo favorable a los progenitores ofrece el blanco de lesionar el desenvolvimiento económico de la descendencia, cuando el padre o madre supérstite no tiene conciencia de ello, cuando no procede a los anticipos convenientes.

Carece del derecho al usufructo de fidelidad, el cónyuge declarado culpable por sentencia firme en causa de separación pendiente la litis al morir uno de los consortes, los herederos del presunto pueden continuar el ejercicio de la acción; así como el condenado por haber atentado contra la vida del otro cónyuge, el privado de la patria potestad por sentencia firme y los incursos en las causas de desheredación del cónyuge. No obstante, en cuanto a los tres primeros supuestos, el cónyuge sobreviviente podrá ser usufructuario de haberlo dispuesto el causante en testamento o escritura pública.

En relación a los bienes excluidos, contra la generalidad de principio, en cuanto a bienes y derechos, este usufructo no recae sobre los bienes sujetos a sustitución fideicomisaria, salvo disposición en contrario. Los derechos del usufructo, uso, habitación u otros de carácter vitalicio y personal. Sobre los bienes que el cónyuge premuerto hubiere recibido por título lucrativo y con expresa exclusión de este usufructo. Los bienes objeto de donación mortis

causa. Los legados piadosos y para entierro y funerales. Los legados para dotar a los hijos u otros parientes cuando sea obligatorio para el testador y los legados remuneratorios, si consta el servicio remunerado.

En caso de ulteriores nupcias el cónyuge supérstite se excluye, además estos bienes los que deban conservarse a favor de los hijos u otros descendientes del matrimonio anterior. Los que el cónyuge bínubo debe deja a esa misma descendencia con preferencia a los del matrimonio posterior y los que el cónyuge bínubo haya adquirido por título lucrativo y con llamamiento sucesorio a la descendencia de nupcias anteriores cuando sobreviva.

Los derechos son los que del usufructuario típico; pero con disposiciones particulares y de mucho detalle cuando recaiga sobre acciones de sociedades anónimas. Las obligaciones las constituye: 1ª. Administrar y explotar los bienes con la diligencia de un buen padre de familia; 2ª. Pagar los gastos de última enfermedad, entierro, funerales y sufragios del cónyuge premuerto. 3ª. Prestar alimentos a los descendientes del premuerto que puedan exigirlos. 4ª. Dotar a sus hijos y nietos. 5ª. Pagar con dinero de la herencia las deudas exigibles del consorte premuerto. 6ª. Pagar todas las cargas del usufructo.

## CAPÍTULO III

### 3. La expropiación

La expropiación como una forma de despojar la garantía de propiedad en función de la utilidad general que la provoca, debe realizarse según el marco constitucional para así, asegurar el imperio de las garantías que la constitución otorga.

“La expropiación por causa de utilidad pública es un acto jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de la propiedad de determinados bienes, cuando estos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública, siempre que se le cubra al particular una indemnización por esa transferencia.”<sup>16</sup>

La propiedad privada es reconocida y garantizada por la Constitución Política de la República de Guatemala, también se da relevancia al carácter relativo a esta garantía, si bien el legislador constituyente tuvo claro que el interés general puede tener en algunos casos preeminencia sobre aquella garantía del derecho de propiedad, no lo dejó librado al arbitrio de posteriores legisladores

---

<sup>16</sup> Acosta Romero, Miguel. **Segundo curso de derecho administrativo**. Pág. 47.

y menos aún del gobernante. Estableció un proceso claro para inhibir la garantía del derecho de propiedad.

### **3.1. El proceso expropiatorio**

El proceso expropiatorio aparece no como un avasallamiento de la garantía del derecho de propiedad, sino como una extensión de su garantía, en el sentido que ya se ha planteado, que debe favorecer al bien común en beneficio de la población.

En cuanto fijadas las pautas sobre las que debe llevarse el proceso expropiatorio, otorgan la posibilidad al particular afectado a vigilar su cumplimiento y en caso contrario reafirmar sus derechos lesionados.

La Constitución Política de la República de Guatemala, protege a la propiedad de los individuos del propio Estado. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana.

“La expropiación es cualquier forma de intervención administrativa que implique la privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, por causa de utilidad pública o interés social y que conlleva una indemnización.”<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> **Ibíd.** Pág. 50.

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, conforme lo establece el Artículo 39 constitucional.

En casos concretos la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobado. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciara por expertos tomando como base su valor actual, Artículo 40 Constitución Política de la República de Guatemala. La indemnización deberá ser previa y en moneda de curso legal, a menos que con el interesado convenga en otra forma de compensación.

Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación debe expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

El proceso expropiatorio reconoce tres facetas: la legislativa, donde se establece la necesidad pública; la determinación de los bienes que se verán afectados; y la indemnización y posterior transferencia de la propiedad al Estado Nacional o Provincial, según se trate.

### **3.2. La utilidad pública e indemnización**

La ley que se sancione debe fundarse en una utilidad pública, real y concreta que responda a un interés determinado de la comunidad. La inexistencia de tal carácter legal, bien podría dar lugar a una defensa de inconstitucionalidad de la ley que así lo consagre.

Efectuar un planteamiento de este tipo, implica el ejercicio de las garantías constitucionales. Lo cual conlleva a considerar dos supuestos, como lo son ¿Qué sucede si la razón de utilidad pública desaparece? y ¿si existiendo, no se cumple con la satisfacción de esa necesidad común?.

En el primer caso se debe distinguir a su vez, que si ya se cumplió con las distintas facetas del proceso expropiado o si por el contrario, el desplazamiento de la propiedad no se ha producido aún.

Si la propiedad ya paso a manos del Estado correspondería retraer el bien al particular originario si la necesidad desapareciera antes del traspaso del dominio del bien afectado, sería apropiado recurrir por la vía de inconstitucionalidad de la ley por haber desaparecido un requisito esencial a la expropiación en ejercicio de la respectiva garantía constitucional. Es común que la ley que declare la expropiación fundada en razones de utilidad pública no individualice los bienes a expropiar dejando al poder administrador esa

facultad. Una vez determinados los bienes, corresponde luego de la notificación de práctica, indemnizar su valor al titular.

Esa indemnización además de previa debe ser justa e integral pagándose en dinero y abonándose en efectivo.

Dicho valor de indemnización debe tomársele como valor de reposición del inmueble, comprensivo de los daños que sufre el particular expropiado. Sin embargo la cuestión debe examinarse en cada caso concreto. Una vez indemnizado el particular, el Estado puede pretender el traspaso del dominio del bien expropiado.

Queda por examinar un último supuesto, como lo es ¿Qué sucede si expropiado parte de un bien de un particular, la porción restante resulta insignificante o inutilizable?

En este caso el particular damnificado, puede solicitar que se expropie todo el inmueble, denominándosele una expropiación impropia o inversa.

Debe entenderse que es el propio particular quien solicita se soslaye su derecho de propiedad. Para su procedencia es necesario un estado de indisponibilidad sustancial del inmueble, que implique la imposibilidad de un aprovechamiento acorde a su destino del uso y goce del mismo.

“Este concepto se comprende por ejemplo en el caso de expropiación parcial de inmuebles urbanos cuyo remanente no se ajusten a las exigencias mínimas exigidas por la ordenanza de planeamiento en cuanto a medidas de edificación; o tratándose de inmuebles rurales dicho remanente no sirva para cumplir un uso o explotación racional, también si fuera un inmueble integrado a otros a una explotación conjuntamente organizada.”<sup>18</sup>

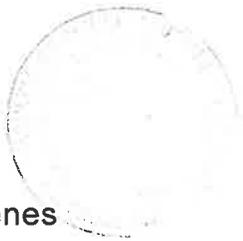
En cualquiera de los casos, el reclamo de un particular en pro del ejercicio de una garantía constitucional genera en los jueces la responsabilidad que tan altos intereses implican, ya que el objeto de la expropiación es quitar el dominio del bien, es decir la propiedad, por considerar que existe una necesidad o utilidad pública. Al expropiar se ejerce una competencia otorgada por la Constitución Política de la República para compensar los daños ocasionados al legítimo propietario, ya que la indemnización no es un precio, sino la compensación económica que por mandato constitucional, corresponde al propietario del bien afectado a la utilidad pública.

### **3.3. La expropiación en el régimen constitucional**

Las normas constitucionales, protegen la propiedad de los individuos del propio Estado. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a

---

<sup>18</sup> Cuevas, Magda. **El problema de los intereses patrimoniales legítimos como objeto de la propiedad expropiatoria.** Pág. 161.



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 debe 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, conforme lo establece el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

“En casos concretos la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobado. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación.”<sup>19</sup>

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación, podrá expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga, basándose en el Artículo 40 Constitución Política de la República de Guatemala.

---

<sup>19</sup> Guerrero Apráez, Víctor. **La expropiación por vía administrativa en el vórtice neoliberal.** Pág. 87.



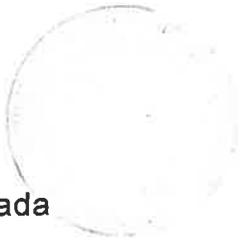
### **3.4. Causas constitucionales que permiten expropiar o limitar la propiedad**

En caso de expropiación, la compensación de la misma, se fija por justiprecio de expertos, tomando como base su valor actual. La indemnización deber ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

La autoridad no puede tomar posesión material del bien expropiado antes del pago de la compensación, salvo casos de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz.

Puede entenderse que existe una sola clase de expropiación, ya que las causas por las que se realiza son particularmente por interés común, pero la realidad es que se denotarán ciertas clases, según las particularidades de cada caso concreto.

La expropiación normal, se da cuando la propiedad privada puede expropiarse por razones o causas de utilidad colectiva, beneficio social o interés público para la construcción de obras públicas o la satisfacción de medidas colectivas, previa indemnización de acuerdo con el procedimiento establecido en el Decreto número 529 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Expropiación.



La expropiación excepcional, se considera que es cuando la propiedad privada puede expropiarse sólo en casos de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz, sin previa indemnización, que se hará efectiva al terminar la emergencia.

La Constitución Política de la República de Guatemala, agrega la intervención o la ocupación con figuras nuevas de la legislación, en cuanto no las regula el Decreto número 529 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Expropiación. Al referirse a este tipo de expropiación o intervención de la propiedad privada.

La expropiación forzosa, es la medida interventora de la administración por la que se priva al administrado de la propiedad privada de determinados bienes, derechos o intereses de naturaleza patrimonial, a cambio de una indemnización llamada justiprecio. La justificación de la potestad expropiatoria de la administración se encuentra en la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores.

Pero al mismo tiempo se trata de que tal sacrificio sea el mínimo posible, de forma que no acarree la pérdida del contenido económico de la situación sacrificada, contenido que se sustituye por un equivalente pecuniario, que es la indemnización o justiprecio.



Es requisito imprescindible para la legalidad de la expropiación el que ésta se efectúe por causa de utilidad pública e interés social, que es lo que legitima esta potestad expropiatoria de la administración. Así, un particular puede ser privado de una parte o hasta de la totalidad de una finca para que por ella atraviese una carretera.

“El fin de la expropiación, no es la mera privación de la cosa o del derecho que corresponda sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia. La expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación ya sea física (por ejemplo se expropia un inmueble para hacer una autopista) o jurídica (se nacionaliza una empresa privada) del bien expropiado.”<sup>20</sup>

La expropiación se realiza a través de un procedimiento que se encuentra regulado en detalle en todas las legislaciones y que tiende en esencia a garantizar los derechos del sujeto expropiado.

### **3.5. Objeto de la expropiación**

El objeto de la expropiación puede ser obtener un bien, con el cual puede llevarse a cabo una obra o acción que represente una utilidad o cubra una

---

<sup>20</sup> **Ibíd.** Pág. 47.

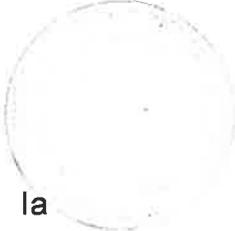
necesidad pública, teniendo un interés social, es decir cualquier clase de bienes, que estén o no en el comercio.

El desapoderamiento, debe limitarse a la porción necesaria para construirla obra pública, satisfacer la necesidad colectiva, salvo el caso de que para su realización o su financiamiento, sea necesario la expropiación de todo bien o de una porción mayor o de otro bien adyacente, extremos que deberán ser establecidos en la declaración respectiva. Puede declararse y realizarse sobre los bienes adyacentes o no a una obra pública, siempre que por su naturaleza complementen los planes de su mejoramiento social previstos por la ley.

En ella se incluyen los accesorios del bien expropiado, el expropiado podrá excluirlos de la expropiación, siempre que el retiro sea posible en desmedro material del bien principal y que tales accesorios no hayan sido, considerados como objeto primordial de la expropiación. Si la persona expropiada prueba que el remanente del bien resulta inadecuado para la utilización a que había sido destinado, tiene derecho a que la expropiación se extienda a todo él bien.

### **3.6. Quienes pueden instar a la expropiación**

Pueden instar a la expropiación, el Estado, cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras de interés nacional o se trate de incorporar al dominio público bienes particulares para satisfacer una



necesidad pública. Lo anterior existe en las municipalidades cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demanda la expropiación.

“Cuando sea el medio indispensable de que se encuentre en el dominio privado, de personas naturales o jurídicas, y pueden ser adquiridos por la generalidad de los habitantes para satisfacer sus necesidades o para llevar a cabo planes de mejoramiento social o económico. Para incorporar al dominio privado del Estado, bienes apropiados para el desenvolvimiento de sus funciones.”<sup>21</sup>

Los contratistas o concesiones de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública de todo lo que sea necesario o conveniente para poder cumplir de manera satisfactoria los fines del contrato o concesiones. Las empresas o compañías particulares cuando se encuentren legalmente autorizadas y la Universidad de San Carlos de Guatemala, cuando se trate de bienes indispensables para llevar a cabo su cometido, con la finalidad de buscar el beneficio público.

### **3.7. Del Valor de la indemnización**

La indemnización debe comprender la satisfacción al propietario del valor del bien y todos los daños, desmembramientos y erogaciones que sean

---

<sup>21</sup> Alanis. **Op. Cit.** Pág. 65.

consecuencia de la expropiación. La indemnización debe fijarse en dinero, a no ser que expropiante y expropiado convengan en otra forma.

La indemnización cuando no haya acuerdo entre expropiante y expropiado, será fijada por expertos, quienes para calcularla tomaran en cuenta los siguientes elementos:

Si se trata de bienes inmuebles, se tomará el valor que tengan en la matrícula fiscal, siempre que guarden relación justa con el inmueble o sea el más aproximado a su precio real, a juicio del departamento agrícola y de avalúo del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, lo cual se hará constar en el dictamen que para el efecto emita dicho departamento. Las ofertas recíprocas entre expropiante y expropiado y las demás pruebas que produzcan las partes en dicho proceso de expropiación.

Los expertos serán nombrados conforme lo preceptúa la Ley Constitutiva del Organismo Judicial y tendrán las atribuciones que la misma establece. Estos deberán razonar sus dictámenes y serán responsables por la falta de probidad incurrida por los daños y perjuicios que se deriven de su actuación.

Cuando se trate de bienes que no sean inmuebles, se tomaran las ofertas recíprocas entre expropiante y expropiado; y las pruebas que produzcan las partes.



En los casos de expropiación parcial, se tomarán en cuenta el mayor valor que pudiera resultar para la fracción sobrante, en cuanto sea consecuencia de un mejoramiento o plusvalía por la naturaleza de la obra o emprender en la proporción de las dimensiones del sobrante o cuando por el efecto de las obras a emprender, tal fracción sobrante aumente su precio por motivo de su nueva situación. En ambos casos el mayor se deducirá de la indemnización.

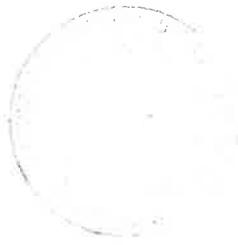
La indemnización que por razón de expropiación forzosa parcial se dé, ha de corresponder al propietario no podrá exceder en ningún caso, del valor proporcional que corresponda a la parte del inmueble expropiado, conforme el plano catastral de valuaciones de terrenos de la ciudad capital, firmado por el representante del Tribunal y Contralor de Cuentas y demás funcionarios que intervienen en su elaboración y hecho el tres de julio de 1952, la tabla de reducción de valores y la escala para avalúos de construcción que actualmente se usan por la municipalidad de esta capital o que en el futuro se pusieron en vigor, aumentando su monto hasta en un 30% por concepto de daños y perjuicios.

Si se tratare de la expropiación forzosa total de un inmueble cuando la parte del inmueble expropiado que queda a su propietario careciere de valor comercial a juicio de los expertos no podrá exceder en ningún caso del valor total del inmueble calculado de conformidad con el plano de valuación, tabla

de reducción de valores y escala para avalúo de construcción a que se hace referencia en el párrafo anterior, aumentando hasta un 30% por concepto de daños y perjuicios.

En cuanto al monto de las indemnizaciones por inmuebles rústico o urbanos situados en cualquier lugar de la República, excepción hecha de los comprendidos en el plano ya mencionado, no podrán exceder del valor que conste en el dictamen que para el efecto debe emitir el departamento agrícola y de avalúo del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, con audiencia de la municipalidad respectiva.

En los casos de expropiación parcial o total, de bienes muebles e inmuebles, cuyo abandono se manifestare por falta de construcción o si estas fueran inadecuadas tratándose de fincas urbanas o por falta de cultivos cuando se refiere a fincas rústicas y que pertenezcan a personas que en las fechas de haberse decretado la utilidad y necesidad pública o interés social estuvieren domiciliadas fuera de la República o no tuvieren domicilio conocido, el límite máximo de la indemnización será: a) el valor que fijen los expertos; y b) el valor, aumentado en un 30% que los bienes tuvieren en la matrícula fiscal correspondiente a la fecha en que se hubiese hecho la declaración de utilidad o necesidad pública o interés social, cuando se trate de inmuebles.



C

C

## CAPÍTULO IV

### **4. Expropiación sobre bienes dados en usufructo en forma gratuita y vitalicia**

La expropiación encierra diversas variantes, como bienes, derechos o intereses de naturaleza patrimonial, a cambio de una indemnización llamada justiprecio, en tal sentido comprende cualquier forma de privación de la propiedad privada o de interés o de derechos patrimoniales legítimos, cualesquiera que sean las personas o entidades propietarias, acordada imperativamente, sea que implique venta, permuta, arrendamiento, ocupación temporal, o cesación en el ejercicio del derecho de propiedad.

El Artículo 744 del Código Civil preceptúa que: "Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización que recibiere, por todo el tiempo que deba durar el usufructo. El usufructuario podrá exigir que el propietario garantice el pago de los réditos."

El caso concreto de la norma legal que antecede, sobre bienes otorgados en usufructo, cualesquiera que se la forma de este último, en forma temporal, vitalicia, a título gratuito, onerosa, entre otros conlleva otra obligación para la persona que ha sido afectada con la expropiación, quien tendrá una obligación

con el usufructuario, por tener derechos sobre el bien que será objeto de expropiación, lo que se considera que afecta sobremanera al propietario quien se ve afectado al perder la propiedad, sino hacerse cargo del usufructuario en lo que regula el Artículo citado.

#### **4.1. Del trámite y consumación del expediente de expropiación**

El Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Expropiación, establece cual es el trámite de los expedientes de la expropiación.

El Artículo 23, del cuerpo normativo relacionado, establece: "El expediente de expropiación será escrito y se sustanciara ante los Gobernadores Departamentales; la petición contendrá los siguientes requisitos:

1. Gobernación a quien se dirige.
2. Indicación del expropiante (Estado, municipalidad, Universidad, concesionario o contratista).
3. Nombre, apellido y domicilio del propietario.
4. Designación del bien cuya expropiación se persigue, con todos los datos que puedan identificarlo.

5. Certificación de la oficina respectiva en que conste el valor de la declaración fiscal.
6. Indicación de la disposición legal en virtud de la cual se declara la utilidad o necesidades públicas o interés social, el bien.
7. Expresión de la suma que ofrece el expropiante, en concepto de indemnización total, debiendo fundamentar sus conclusiones.
8. Cuando se trate de inmueble, informe técnico de que el bien expropiado es el que se necesita para ejecutar la obra.”

En el desarrollo y tramitación del expediente, la solicitud se correrá audiencia al propietario por el término de siete días, tiempo en el cual el propietario deberá evacuar el traslado del expediente. El escrito de contestación deberá contener el nombre, apellido y domicilio, así como la expresión de conformidad o disconformidad con los datos que el solicitante atribuye al bien rectificando tales datos.

El dueño del bien, debe indicar las hipotecas, embargos, anotaciones de demanda y demás gravámenes que poseen sobre el inmueble. Si existe conformidad u oposición del propietario a la expropiación, debiendo fundar sus conclusiones, la expresión de la suma que pretenden en concepto de total de

indemnización. Evacuado el traslado oponiéndose a la expropiación o transcurrido el término de siete días sin evacuarlo, el expediente se abrirá a prueba por 20 días, dentro de cuyos tres primeros días las partes deberán justificar sus pretensiones.

Cuando la diligencia ofrecida sea de peritos, cada parte nombra uno y el gobernador convocara a las partes a una audiencia en la que propondrán los puntos sobre los cuales deberá versar el expertaje, así como la designación del tercero en discordia.

Si las partes no hacen la designación de su respectivo perito dentro del término que el gobernador fije, ni se ponen de acuerdo respecto a la designación del tercero en discordia, se nombra de oficio por el gobernador. Si los perito designados no aceptan el cargo, para substituirlos se procederá de la misma manera, pero si los nuevamente designados no aceptaren, serán nombrados de oficio.

La Ley de Expropiación establece que agotados los trámites anteriores, el gobernador encargado de substanciar el expediente, con audiencia del Ministerio Público y previo pago de depósito de la indemnización, ordenará que se otorgue la escritura traslativa de dominio y se inscriba la propiedad, si se trata de bienes registrables, a favor del expropiante para lo cual fijara un término que no excederá de cinco días a contar de la notificación.

Transcurrido el término sin que el propietario concurra a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, lo hará el gobernador en su rebeldía, compareciendo para el efecto ante el escribano de gobierno.

Se transcribirá en el cuerpo del instrumento constancia de haberse pagado o depositado el monto de la indemnización en la Tesorería Nacional o sus agencias.

Cuando la expropiación sea genérica, la autoridad administrativa procederá con cada propiedad a cumplir con lo dispuesto anteriormente. En cualquier caso la expropiación debe estar legalmente comprobada, en el expediente respectivo.

Transcurrido el término sin que el propietario concurra a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, lo hará el gobernador en su rebeldía, compareciendo para en efecto ante el escribano de gobierno.

Se transcribirá en el cuerpo del instrumento constancia de haberse pagado o depositado el monto de la indemnización en la Tesorería Nacional o sus agencias. En cualquier caso la expropiación debe estar legalmente comprobada, en el expediente respectivo, para poder finalizar dicho trámite, por lo que no podrá realizarse ninguna acción sobre el bien, hasta no haberse culminado el mismo.

## 4.2. Problemática del justiprecio de la expropiación

El Decreto 529 del Congreso de la República, Ley de Expropiación, en el Artículo 5, sostiene el concepto clásico y obsoleto de la expropiación, la cual recae exclusivamente en toda clase de bienes, estén o no en el comercio.

Por lo que se deduce que se refiere a bienes muebles o inmuebles, urbanos o rústicos que pueden ser objeto de expropiación, en el tema concreto, se induce que también es aplicable el proceso de expropiación sobre bienes inmuebles con la limitante de la existencia de un usufructo, como hace referencia del Artículo 744 del Decreto Ley 106 del Congreso de la República, Código Civil.

Se basa en un procedimiento formal inclinado a garantizar exclusivamente los derechos de los particulares, delegando a segundo plano un trámite sencillo sin mayores formalismos cuya finalidad es garantizar el interés público o bien común, trámite que se encuentra establecido en los Artículos 23 al 27 de la Ley de Expropiación.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 40, hasta cierto punto de vista, denota que el legislador trata de ser justo con el propietario sujeto de la expropiación al establecer lo siguiente: "... La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señala dos por la ley, y el

bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual...”

Lo anterior, pretende darle un sentido de otorgar o pactar un precio que sea justo para el propietario, para que éste no quede tan afectado, en el sentido de perder el bien que puede darle su sustento así mismo, como a su familia, dándole la oportunidad de poder adquirir otro bien o sobrevivir con lo que el Estado le indemnice al momento de ser despojado del bien.

Del análisis de la Ley de Expropiación y la Constitución Política de la República de Guatemala, esta permite establecer cuatro etapas legales clásicas en toda expropiación: 1) Autorización de la expropiación; 2) Expropiación se hace sobre bienes concretos (utilidad, beneficio social o interés público); 3) Fijación de la Indemnización por medio de una justipreciación y la realización de un proceso administrativo no engorroso; 4) Consumación de la expropiación mediante el pago de indemnización y formalización mediante traslado del dominio.

#### **4.3. Consecuencias de la expropiación de un bien dado en usufructo de forma gratuita y vitalicia**

En Guatemala, en los últimos años se ha registrado un aumento explosivo de los procesos sobre expropiación por causa de utilidad pública que deben



tramitar los entes públicos. La mayor parte de ellos en relación con la ampliación y mejoramiento de las rutas viales, obras de enorme extensión que ha afectado prácticamente a la totalidad de los predios aledaños a ella en la región de se realizan los proyectos.

Con el aumento de las causas de consignación para expropiar ha sido el de aquellas que dicen relación con las reclamaciones que formulan los particulares afectados por los actos expropiatorios, dictados por la autoridad administrativa.

El resultado de los problemas que se ventilan en este rubro, le significará un considerable desembolso en favor de los expropiados, costo adicional al propio de la construcción de las rutas viales.

El expropiado siempre tiene derecho a que se revise, para su caso en particular, la legalidad del acto expropiatorio que le afecta. Se tiene derecho a una compensación por la expropiación que le afecta, compensación de orden económico que recibe el nombre de indemnización por causa de expropiación y que por definición constitucional consiste en la reparación por el daño patrimonial efectivamente causado con motivo de la expropiación.

La compensación económica con motivo de la expropiación debe ser fijada necesariamente de común acuerdo. No existe manera alguna, ni siquiera en



los estados de excepción constitucional, en que el ente expropiante pueda imponer su criterio de valoración al expropiado, ya que en caso de desacuerdo será aplicado un procedimiento para realizar y cuantificar la misma.

Es necesario consignar la divergencia de opiniones que surge respecto de la eventual indemnización por las futuras producciones de las cuales el expropiado se verá privado producto de la expropiación, o, utilizando la normativa civil de fondo, el lucro cesante. Por una parte, puede considerarse que una proyección de producción medida según la vida útil de las especies es una justa medida para tasar el valor a pagar como indemnización.

Es legítimo también plantear que dicha producción es en verdad una mera expectativa, fundamentalmente debido a que ella no ha entrado efectivamente en el patrimonio del expropiado, en un primer término, y en un segundo lugar, por cuanto, especialmente la producción agrícola, se ve expuesta a una serie de factores que, resistiéndose al avance de la tecnología, hacen de esta actividad económica muchas veces una verdadera eventualidad, tales como plagas repentinas, períodos de sequía, valor de los insumos e incluso fluctuación en los valores de los productos, elementos todos que hacen muy difícil proyectar en forma concreta y realista una producción aun a corto plazo.

No se contempla en estas acciones consignadas que ha sido a nombre del expropiado la suma provisoria de indemnización que ha establecido la

comisión de los usufructuarios, que es un tercero distinto del titular de la expropiación, quien reclama su derecho a pagarse en forma preferente o a prorrata con el expropiado, quienes discuten el goce de derechos sobre la cosa expropiada.

El legislador dejó a salvo el derecho del usufructuario a reclamar la percepción de todo o parte de la suma consignada al propietario, pues sus derechos sobre la misma se extinguen a favor de la entidad expropiante por el solo ministerio de la ley, derechos que pueden ser reclamados sobre la indemnización definitiva.

No obstante lo anterior, el Congreso de la República de Guatemala, debe regular de mejor manera el caso de la expropiación y su forma de desarrollar la misma. Es una realidad que los casos de la expropiación de un bien inmueble dado en usufructo en forma gratuita y vitalicia, en caso de ser expropiado, dicha acción afecta al propietario estará obligado a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización que recibiere por todo el tiempo que deba durar el usufructo, y que también el usufructuario podrá exigir que el propietario garantice el pago de los réditos, como lo establece el Artículo 744 Código Civil.

Siendo el usufructo un derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas de manera temporal, que autoriza a su titular usufructuario, a disfrutar del normal

aprovechamiento de una cosa ajena con arreglo a su destino y le impone la obligación de restituirla en momento señalado, no es conveniente que al momento de la expropiación, sea el propietario quien está obligado a abonar al usufructuario el interés legal de la indemnización recibida del proceso de la expropiación, por todo el tiempo que dura el usufructo, en el caso en particular, que el usufructo sea en forma gratuita y vitalicia, el propietario pierde el bien, así también pierde los intereses que pueda recibir de la indemnización de la justipreciación que se realizó, por toda la vida del usufructuario.

Legalmente el Artículo 744 del decreto Ley 106 del Congreso de la República, Código Civil, en su último párrafo establece: "...el usufructuario podrá exigir que el propietario garantice el pago de los réditos..."

Es taxativa la norma y le otorga la potestad al usufructuario a exigir al propietario del bien que fue objeto de proceso de expropiación la cantidad de dinero que produce periódicamente un capital, en este caso en forma permanente, ya que el usufructo se había otorgado en forma vitalicia.

En tal sentido, debiera ser el propio Estado, quien indemnice al usufructuario por la expropiación que se realiza al propietario del bien dado en usufructo, ya que éste último, es otorgado de manera gratuita y vitalicia sin recibir ninguna compensación económica o su equivalente por parte del propietario, más bien,

en cierto sentido pierde el bien físico y así también, pierde la indemnización económica, por estar entregando los interés o ganancias que se puedan producir de la indemnización por parte del propietario.

A través de una reforma legal del Código Civil, se busca el respeto también lo regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el sentido que se garantiza el ejercicio y el derecho de la propiedad privada ya que crearía las condiciones que faciliten al propietario y en este caso, también al usufructuario el uso y disfrute de los bienes, alcanzando así, el progreso individual, el desarrollo y beneficio de todos los que intervienen en el proceso de la expropiación, propietario y usufructuario, en este caso de bienes otorgados en usufructo en forma gratuita y vitalicia.

Por tal motivo sería menester reformar el Artículo 744 del Código Civil, Decreto Ley 106 Jefe de Gobierno de Guatemala, en la cual el Congreso de la República regule lo siguiente:

**“Expropiación de la cosa usufructuada. Artículo 744.** Si la cosa usufructuada fuere sujeta a ser expropiada por causa de utilidad pública, el Estado de la República de Guatemala, estará obligado a abonar al usufructuario una indemnización especial por el bien recibido en usufructo por todo el tiempo que debía durar el usufructo.”

## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La Constitución Política de la República de Guatemala garantiza la propiedad como un derecho inherente a la persona humana, únicamente puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social e interés público debidamente comprobado. La problemática investigada se centra, en la forma en que se encuentra regulada la valoración de la indemnización que se debe dar al propietario del bien a expropiar, cuando existe un usufructo sobre este y el usufructuario puede requerir el pago de un rédito sobre el monto que perciba el dueño por la expropiación, lo cual agrava la situación económica y financiera del propietario del bien a expropiar, puesto que estará obligado a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización que recibiere, por todo el tiempo que deba durar el usufructo e incluso el usufructuario puede exigir que el propietario garantice el pago de los réditos.

La reforma del Artículo 744 del Código Civil, permitirá que la expropiación de la propiedad y su valoración, abarquen los daños que se causen a terceros como lo es el usufructuario, teniendo obligación el Estado de tomar en cuenta los daños colaterales que surgen de la institución de la expropiación, evitando agravar más la situación del propietario del bien expropiado.



2

2

## BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. **Segundo curso de derecho administrativo**. México: Ed. Porrúa, 1993.
- ALANIS, Devora. **Aspectos económicos de la reforma agraria**. Bogota: Ed. Ilca-cira, 1971.
- CUEVAS, Magda. **El problema de los intereses patrimoniales legítimos como objeto de la propiedad expropiatoria**. Guatemala: (s.e.), 2006.
- GUERRERO APRÁEZ, Víctor. **La expropiación por vía administrativa en el vórtice neoliberal**. Colombia: Ed. Revista Foro, 1992.
- GUILLERMO CABANELLAS. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- MORINEAU IDUARTE, Marta. **Derecho romano**. México: Ed. Harla, 2001.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed. Heliasta, 2004.
- PAZ CÁRCAMO, Guillermo. **Reforma agraria**. Guatemala: Ed. Publicación de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. (FLACSO), 1997.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**. España: Ed. Pirámide, 1976.
- SANTOS MONTERROSO, Ingrid. **Apuntes de derecho civil**. Guatemala: (s.e.), 2010.
- SIGÜENZA, Gustavo Adolfo. **Código Civil, Decreto Ley 106, anotado y concordado**. Guatemala: Ed. Magna Tierra, 2011.

**Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

**Código Civil.** Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.

**Ley de Expropiación.** Decreto número 529 del Congreso de la República de Guatemala, 1948.

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