

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

**LA CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA
DE BIENES INMUEBLES**

INGRID WALESKA MISHEL SAÑDOVAL FLORES

GUATEMALA, JUNIO DE 2006

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**LA CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA
DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

INGRID WALESKA MISHEL SANDOVAL FLORES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, junio de 2006

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

DECANO : Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V: Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO: Lic. Avidan Ortíz Orellana

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente: Lic. Edgar Mauricio García Rivera
Vocal: Lic. Luis Roberto Romero Rivera
Secretaria: Licda. Silvia Marilú Solórzano Rojas de Sandoval

Segunda Fase:

Presidenta: Licda. Marisol Morales Chew
Vocal: Licda. Vilma Lucrecia Castillo Acevedo
Secretario: Lic. Natanael Portillo Orellana

RAZON: “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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.)

DEDICATORIA

A Dios: Por ser la luz que guía mis pasos, sin él no hubiera alcanzado esta meta, gracias Señor Jesús.

A mi madre: Ingrid Elizabeth Flores González (Nini), por ser el motor que impulsa mi vida, y como una muestra de mi agradecimiento por todo su amor y su apoyo incondicional, gracias mamá, te amo.

A mis abuelos: Herlindo Flores Mendoza (+), Isidora Antonia González Orantes, mi agradecimiento porque me enseñaste a decir sí puedo, sin dudarlo.

A mi hermano: Edgar Haroldo, porque mi triunfo es de los dos, te quiero mucho.

A mis tios: Tania, Miriam, Brenda, Mary, Lilian, Mirna, Magdaleno (+), porque de cada uno en su momento, recibí las palabras precisas para comprender algunas cosas, con amor.

En especial: a mi tío Homero por su ternura y a mi tía Alma Verónica por estar siempre a mi lado en los momentos mas importantes de mi vida, con amor a los dos.

A mis primos: Mónica, Daniela, Sofía, Fabiana, Alejandro, Yuri, Mynor, Rember, José Carlos, Juan José, Raúl, Francisco, Rodrigo, Pedro, Juan Carlos, Homerito, Kelly, Tania, Jazmín, Gabriela, Jaslin, Elvia con afecto

A todos mis amigos, en especial a: Luis Raúl Rodríguez, gracias por su incondicional apoyo para la realización del presente trabajo y por todo el cariño que me ha demostrado; y Noé, Ilse, Johana, Iris, Rossel, Elia, Lena, Dina, María Mercedes, Raúl Marco, por los momentos compartidos, con muchísimo cariño.

AGRADECIMIENTO A: Licda. Patricia Eugenia Cervantes Chacón
Lic. José Miguel Navarro Batres

A la Universidad de San Carlos de Guatemala

En especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

ÍNDICE

Pág.

Introducción:	i
---------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derechos reales	1
1.1. Definición	1
1.2. Diferencias entre derecho y derecho personal	2
1.3. Punto de vista de la escuela integral personalista u obligacionista	4
1.4. Criterio de la escuela integral o ecléctica	4
1.5. Clasificación de los derechos reales	5
1.6. Número de los derechos reales	9
1.7. Naturaleza jurídica	10
1.8. Elementos	12

CAPÍTULO II

2. La propiedad	15
2.1. Antecedentes históricos	15
2.2. Evolución del derecho de propiedad	17
2.3. ¿Qué es la propiedad?.....	18
2.4. Características de la propiedad	19

2.5.	Facultades que integran el derecho de propiedad	19
2.6.	Extensión y limitaciones que integran el derecho de propiedad	20
2.7.	La propiedad en el derecho guatemalteco	20
2.8.	Función social de la propiedad	21

CAPÍTULO III

3.	El usufructo	23
3.1.	Nociones	23
3.2.	Reseña histórica	23
3.3.	Concepto de usufructo	25
3.4.	Naturaleza jurídica del usufructo	26
3.5.	Características del usufructo	26
3.6.	Clasificación del usufructo	28
3.7.	Elementos del usufructo	30
3.8.	Constitución del usufructo	31
3.9.	Derechos del usufructuario	32
3.10.	Obligaciones del usufructuario	33
3.11.	Derechos y obligaciones del nudo propietario	34
3.12.	Extinción del usufructo	35
3.13.	Diferencias entre el usufructo, el uso y la habitación	37

CAPÍTULO IV

4. Derecho registral	39
4.1. Concepto de derecho registral	39
4.2. Principios registrales	40
4.2.1. Principio de publicidad	41
4.2.2. Principio de legitimación	41
4.2.3. Principio de rogación	42
4.2.4. Principio de consentimiento	42
4.2.5. Principio de prelación o prioridad	43
4.2.6. Principio de calificación	43
4.2.7. Principio de inscripción	43
4.2.8. Principio de especialidad	43
4.2.9. Principio de tracto sucesivo	44
4.3. Origen del Registro de la Propiedad	44
4.4. Historia del Registro de la Propiedad	45
4.4.1. Derecho romano	45
4.4.2. Derecho germánico	46
4.4.3. Derecho español	47
4.5. Registro de la Propiedad	49
4.6. Funciones del Registro de la Propiedad	50
4.7. Función calificadora del Registrador	51

4.8.	Naturaleza jurídica de la función calificadora del Registrador	52
4.9.	Importancia de la función calificadora del Registrador	52

CAPÍTULO V

5.	¿Es necesario que el usufructuario, preste su consentimiento en los contratos de compraventa de bienes inmuebles?	55
5.1.	¿Qué es el consentimiento?	55
5.2.	¿Qué es un contrato?	55
5.3.	¿Qué es la compraventa?	55
5.4.	Definición de compraventa	56
5.5.	Naturaleza jurídica	56
5.6.	Características	57
5.7.	Elementos	58
5.8.	Efectos	59
5.9.	Criterios registrales	59
	CONCLUSIONES.....	61
	RECOMENDACIONES.....	63
	ANEXO	65
	BIBLIOGRAFÍA.....	71

INTRODUCCIÓN

La investigación del presente trabajo se inició como un interés particular por establecer hasta dónde llegan los derechos del usufructuario sobre el bien que le ha sido dado en usufructo, uno de los derechos reales reconocidos por nuestra legislación.

La división capitular de este trabajo es la siguiente: En el capítulo primero, derechos reales, se presenta un enfoque de este tema, qué es de dónde nacen las instituciones que establecen cuáles son los derechos reales; el capítulo segundo trata acerca de la propiedad que es el derecho real por excelencia y sobre el que recae el usufructo; el capítulo tercero trata acerca del usufructo, siendo éste el tema central de esta investigación; es necesario establecer qué es y qué poder otorga; el capítulo cuarto trata acerca del derecho registral, ya que necesariamente la escritura pública es el documento por medio del cual se otorga el usufructo; mismo que debe ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, en donde por ausencia de disposiciones legales se ha recurrido a los criterios de calificación registral, que precisamente por ser sólo criterios y no estar plasmados en una ley emitida por el órgano correspondiente, pudieran en determinado momento crear discrepancias entre los sujetos propietario, usufructuario y comprador, o entre éstos y el Registro; y, por último, el capítulo cinco trata acerca de establecer si es necesario que el usufructuario preste su consentimiento en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Considero importante el tema ya que en Guatemala el derecho real de usufructo es ampliamente reconocido y ha cobrado importancia, en virtud que se autoriza a una persona llamada usufructuario para que goce y disfrute del bien, así como de los frutos civiles y naturales que produzca la cosa, pero siempre conservando el nudo propietario la propiedad que sobre el bien tiene por disposición legal.

CAPÍTULO I

1. Derechos reales

1.1 Definición

Derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. El pensamiento jurídico tradicional ha dominado, casi hasta las postrimerías del pasado siglo un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo se definían los derechos reales diciendo que eran "aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa"¹.

Hasta ahora los derechos reales han dado al titular del mismo un poder directo e inmediato, Puig Peña afirma: "La doctrina sigue estudiando y sigue analizando conceptos; y muchas veces, después de una etapa de violencia lucha de escuelas u de direcciones, viene una fase de sosiego y equidistancia, que representa una posición de armonía y conciliación. Así ha surgido la llamada dirección ecléctica, o mejor , integral que, recogiendo la nueva orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y certera visión que representaba la tesis clásica, máxime teniendo en cuenta que el obligacionismo no esta exento tampoco de reproches y objeciones, pues definir el derecho real como una simple abstención de terceros, aparte de no representar propiamente esa abstención una verdadera obligación civil, supone formular una mera definición de superficie, sin calar hondamente en el contenido positivo y eficaz de aquella institución jurídica.

La teoría ecléctica o integral va ganando mucho terreno y se sigue, en Italia, por autores de prestigio de Barassi, y en España, por los modernos escritores y

¹ Vázquez Ortíz, Carlos, **Derecho civil II**, primera parte, pág. 16

comentaristas, tanto del Derecho Civil como del hipotecario. Representa, en efecto, una conciliación feliz de las tendencias opuestas y termina con la discusión habida sobre el particular. Derecho real es, pues según esta tendencia, el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos”²

Ossorio establece:

“Por oposición, V. La voz derechos personales.

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

Con amplitud, en los derechos personales entra todo el derecho de familia y el de las obligaciones (v)”³

1.2. Diferencias entre derecho real y derecho personal

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

² Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil**, págs. 18-19, tomo II

³ Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, págs. 240 y 238

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

Opinión de la escuela clásica:

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

1.2.1. Derecho real:

- a) El derecho real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.
- b) El objeto del derecho real es un bien, una cosa.
- c) El titular del derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar una acción llamada persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además, el carácter absoluto del derecho real su posibilidad de oponerlo a terceros, le confiere un derecho de preferencia a su titular.

1.2.2. Derecho personal:

- a) El derecho personal no es poder, sino facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación o abstención. Esta prestación o abstención tiene por esencia un acto de conducta y no implica potestad o señorío.
- b) El objeto del derecho real es una prestación o abstención, términos que equivalen, como ya se dijo, aun acto de conducta.

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

1.3. Punto de vista de la escuela personalista u obligacionista

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

1.3.1. Derecho personal

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

1.3.2. Derecho real

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

1.4. Criterio de la escuela integral o ecléctica:

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

o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en ejercicio de su derecho.

El derecho real se manifiesta en dos sentidos:

- a) Como un poder inmediato y directo que el hombre ejerce sobre las cosas a efecto de satisfacer sus necesidades y
- b) Como una abstención por parte de los terceros ante el titular del derecho.

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

1.5. Clasificación de los derechos reales

Muchos y muy variados han sido los puntos de vista vertidos en torno a este tema. Una de las más famosas clasificaciones es la que hace Sánchez Román, que tomando como punto de referencia el dominio los dividía en similares al dominio y limitativos de este, esta clasificación del profundo civilista español hizo fortuna y fue acogida, como decimos, por la generalidad de los tratadistas.

“Derechos reales similares del dominio

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

Derechos reales limitativos

- a) Las servidumbres
- b) Los censos
- c) La hipoteca⁴

⁴ Vázquez Ortíz, **Ob. Cit**; pág. 19

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

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

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

Derechos reales sobre cosas corporales.

Derechos reales sobre cosas incorporeales.

- a) Derechos reales sobre derechos
- b) Derechos reales de autor, inventor, etc.

Por la protección que el derecho les brinda:

Derechos reales de protección provisoria:

La posesión.

Derechos reales

de protección perfecta o definitiva:

La propiedad, y los demás derechos reales.

Por la finalidad institucional:

Derechos reales de goce:

Usufructo, uso, habitación y servidumbre.

Derechos reales de garantía:

Prenda, hipoteca y anticresis.

Derechos reales de adquisición:

Retracto, tanteo y opción⁵.

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

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

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

B) Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina Italiana y Alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo)⁶

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

⁵ **Ibid**, pág. 19-20

⁶ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 292

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Número de los derechos reales

El dilema de la enumeración de los derechos reales sintetiza en dos encontrados sistemas, el numerus apertus, fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley, y la tesis numerus clausus que preconiza que no existen mas derechos reales que los taxativamente legislados.

“ Los antecedentes históricos, reconocen que las dos doctrinas (positiva y negativa) tienen engarce en las fuentes tradicionales. Efectivamente en el derecho romano predomino la tesis del numerus clausus, ya que no admitió más derechos reales que las servidumbre, la anticresis, la superficie y los derechos de garantía. Fuera de éstos, no existía la posibilidad de crear tipos con efectos jurídicos. En el derecho germánico, en cambio sí existió esa posibilidad amplísima de constituir nuevos derechos reales.

Después, las cosas cambiaron; el espíritu de libertad del pueblo francés volvió a admitir el sistema del numerus apertus, y por su influencia muchos códigos (sobre todo latinos) se declararon decididos partidarios de esta doctrina. En este aspecto, el Código español no estableció ninguna cortapisa, y la Ley hipotecaria, al hablar de los títulos que se inscriben en el Registro, claramente manifestó su tendencia al decir que podían tener entrada en el mismo aquellos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o

extingan los derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales ⁷ .

La doctrina moderna se inclina por la tesis de *numerus clausus* y vierte en su apología, los siguientes argumentos:

- a) El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros.
- b) La constitución de los derechos reales implica la observancia de ciertas formalidades contenidas en la ley, que encauzan la oponibilidad *erga omnes* y no puede eludirse el cumplimiento de las mismas.
- c) El sistema *numerus apertus*, introduce a la confusión y el desorden.

Se ha planteado con caracteres agudos, según ya dijimos, el problema doctrinal y legal de si la voluntad humana tiene potestad para crear *ad libitum* una figura de derecho real no predeterminada en las leyes. Los tratadistas han discutido mucho sobre el particular, y han presentado a este respecto argumentos del mas diverso alcance y condición, apoyados en la Historia, la razón, la libertad y las conveniencias sociales.

En mi opinión, en nuestra legislación prevalece el sistema de *numero abierto*, porque el Código Civil, en el Artículo 1125, establece: numeral segundo "Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales...".

1.7. Naturaleza jurídica

La naturaleza y el concepto del derecho real ha sido, dentro del polémico campo de la enciclopedia jurídica, uno de los más controvertidos a lo largo del devenir histórico.

⁷ Puig Peña, **Ob. Cit**, pág. 40

El debate surgido en torno, a los temas en mención puede sintetizarse en tres posiciones que son las siguientes:

- Teoría clásica

- Teoría personalista u obligacionista

- Teoría ecléctica

a) Teoría clásica

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

b) Teoría personalista u obligacionista

Esta teoría encuentra el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás hombres conformado por la obligación por parte de estos de abstenerse a perturbarlo.

c) Teoría ecléctica

Esta teoría infiere que de la definición se desprende dos elementos fundamentales:

- El interno: que es la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa, es la que se traducen ausencia de intermediarios personalmente obligados.
- El externo: configurado por la absolutividad, ya que el derecho real se da frente a todos, en oposición al personal que es relativo, por cuanto que solo existe el deudor.

1.8. Elementos

- a) Es un poder inmediato y directo: el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este derecho.
- b) Motiva una abstención en la colectividad señalada por los personalistas: alude a un deber universal de abstención, es decir, un no hacer de la colectividad lindante con el derecho publico, por lo que no puede encuadrarse dentro de la figura de la obligación civil.

Características que derivan de los elementos:

- La singularidad de la adquisición
- El escaso poderío creador de la voluntad humana
- Obtiene derechos de preferencia y persecución
- La posibilidad de abandono

El derecho de preferencia:

Consiste en que el titular del derecho real no debe temer al concurso de acreedores cuando surge un conflicto en la atribución de una cosa, o en la distribución del precio si la cosa ha sido vendida.

El derecho de persecución:

Es el que faculta al titular de un derecho real a que mediante el uso de las acciones legales respectivas recupere el bien objeto de su derecho de quien se hubiere apoderado de el "sin título o con título valor".

CAPÍTULO II

2. La propiedad

2.1. Antecedentes históricos

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

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

Los que rendían culto a los mismos dioses del hogar se llamaban de la misma manera (apellido), y la nueva esposa debía ser alzada al traspasar el umbral pues no podía llegar frente al hogar por su pie sino porque alguien que sacrificaba en él la transportaba. La esposa también debía llorar en el momento de su boda porque efectivamente abandonaba a los dioses a los que había sacrificado desde niña para pasar a tributar ante dioses extraños abandonando su apellido de soltera. El momento central de la boda era cuando se corta la torta para brindar el nuevo sacrificio de la pareja a los dioses del hogar quienes, de serle este propicio, derramaban fertilidad y felicidad.

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

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

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

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

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

Ocurrida la Revolución Francesa, inspirada en escritores que unían el concepto de libertad al concepto de propiedad, también allí encontramos la libertad de propiedad definida como un derecho sagrado. El derecho se centra en relaciones entre personas libres. Se adopta el sistema de derechos reales de la época clásica de Roma aunque sin su carga religiosa "8 . (sic.)

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

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

⁸ Navas, Raúl, **Derecho de propiedad, uso y goce**, pág. 23

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

“ En Argentina, se utiliza el sistema romano sin la carga religiosa ”⁹.

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

2.2. Evolución del derecho de propiedad

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

El hombre pastor establece y mantiene una propiedad comunal sobre los productos que derivan de su actividad e inicia en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta la modalidad global es decir, la propiedad tenía un carácter colectivo porque era de tribu en tribu por medio de los jefes. Segunda gran división del trabajo. En esta época, la riqueza aumentó desmedidamente, incrementada por la circulación de metales preciosos que aunque no se acuñaban, se cambiaban al peso. Tercera gran división del trabajo surge con la aparición de una clase social que no se ocupa de la producción, sino del intercambio de productos y es la de los Mercaderes.

“ Debe señalarse que la propiedad privada es uno de los pilares del modo capitalista de producción por cuanto que éste descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo ”¹⁰.

⁹ **Ibid**, pág. 24

¹⁰ Flores Juárez, Juan Francisco, **Los derechos reales en nuestra legislación**, pág. 76

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

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

2.3. ¿Qué es la propiedad?

Ossorio establece:

“ Propiedad. Facultad legitima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto del dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. Además cualquier finca o predio en concreto. Ante el usufructo y por abreviación, la nuda propiedad ”¹¹.

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

Al respecto la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 establece: “Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos ”.

¹¹ Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 619

2.4. Características de la propiedad

a) Es un derecho absoluto:

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

b) Es un derecho exclusivo:

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

c) Es un derecho perpetuo:

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

2.5. Facultades que integran el derecho de propiedad

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

- Facultades de disposición
- Facultades de uso y aprovechamiento

a) Facultades de disposición:

Las que se dividen en dos clases:

* Facultades de disposición (*strictu sensu*):

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

* Facultad de gravar:

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

b) Facultades de uso y aprovechamiento:

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

2.6. Extensión y limitaciones que integran el derecho de propiedad

La legislación tiende a poner limitaciones cada vez mas numerosas, se encuentran dos categorías de limitaciones legales: unas de interés social, teniendo mayor trascendencia y entre ellos se pueden señalarlos derivados de no destruir propiedades agrícolas industriales, etc. Las circunstancias o normas en la cual se gravan tierras ociosas. Y otras veces las limitaciones a la propiedad derivan de las relaciones de vecindad estando entre estas:

- La prohibición de hacer excavaciones que lesionen al vecino.
- Obligación del propietario de establecer limites de su propiedad.
- Prohibiciones de algunas edificaciones y plantaciones, sino se sujetan a condiciones especiales.
- Prohibición de realizar actos que lesionen las paredes divisorias entre vecinos.

2.7. La propiedad en el derecho guatemalteco

En nuestro país la prevalencia de la concepción individualista ha sido casi absoluta; la constitución de 1825 encuadraba el dominio dentro de la sección de los " Derechos de particulares de los Habitantes " ¹².

¹² Flores Juárez, **Ob. Cit**; págs. 139-141

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

2.8. Función social de la propiedad

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, mas o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, "puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañar y si beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rústicas, ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo"¹³.

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

¹³ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 295

CAPÍTULO III

3. El usufructo

3.1. Nociones

La palabra usufructo evidencia la unión de dos sustantivos: usus que proviene de utor, que indica la actitud de servirse de una cosa como instrumento para procurarse una satisfacción, y fructus que originalmente equivale a una acción, cuya raíz, se relaciona con furor y fra o frango que significa partir una cosa con los dientes: la forma mas primitiva de encontrar en una cosa una causa de satisfacción, pasando luego a designar el objeto que como bien directo tiene idoneidad para satisfacer la necesidad. La unión de estos dos vocablos viene a significar el beneficio o utilidad total que se obtiene de una cosa, sea directa o indirectamente.

Sin embargo, puede ocurrir y es normal en el usufructo onerosos, que aún comprendiendo la facultad más amplia de disfrutar de la cosa, tal derecho este subordinado a la obligación de suministrar, al dueño de la cosa, una compensación proporcionada con lo que, desde el punto de mira del propietario, reviste un carácter instrumental en orden a la satisfacción que aporta la compensación.

3.2. Reseña histórica

En la época primitiva del derecho romano no hay indicios de la existencia del usufructo. Ni en las XII tablas, con el conocimiento limitado que de ellas tenemos, a través de los fragmentos encontrados, ni en los escritos posteriores de esta época hay rastros de este derecho. "Consta que en la época de Cicerón estaban establecidos el usufructo y el uso y que ya los jurisconsultos discrepaban acerca de si los hijos de una esclava estaban o no comprendidos en el número de los frutos y que, además, se conocía el cuasiusufructo que un senadoconsulto estableció con posterioridad, incorporándose mas adelante como servidumbres personales el derecho de habitación

y el de servicios, derecho este último consistente en el aprovechamiento del trabajo de un esclavo y aun de alquilarlo”¹⁴.

Los romanistas dicen que el usufructo fue la primera manifestación de las entonces llamadas servidumbres personales, no solo en la vida de los pueblos sino, en las leyes.

Ciertamente, en efecto, parece ser que el usufructo recibe las primicias del trato legislativo, y desde sus comienzos suscita también la atención de los jurisconsultos, empeñados en ir dando a la institución unos trazos firmes e indelebles, necesarios para que se perpetuara a través de la historia, por un lado el usufructo, en ocasiones, ataca a la misma moral y al fin de perfeccionamiento ético del hombre, pues derivándose la plena potestad del propietario de la muerte del titular del usufructo, se producen, aun insensiblemente en la mayoría de casos pensamientos torpes y designios inconfesables, que han sido fuente inagotable de desgracias, diferencias; disgustos y contiendas judiciales. Por otra parte, el cometido estrictamente económico y de su titular ha hecho, en muchos casos, que por un deseo de productividad mayor se causen insensiblemente perjuicios a los bienes sobre que recae, y además lo que es peor ante la pasividad desairada del propietario, que tiene que permanecer impávido, contemplando una riqueza que sale de sus propias cosas, sin que en la mayoría de las veces pueda probar un perjuicio, que se ha de manifestar a larga distancia en el tiempo.

Gracias a esta figura se obtuvo la armonía en el orden familiar, y es en el ámbito sucesorio en donde la institución del usufructo encierra un feliz enlace entre intereses contrapuestos.

La función principal que el usufructo desarrolló en el derecho romano, no fue otra cosa que la de proporcionar medios de subsistencia a una persona individual, principalmente al cónyuge viudo, cuyos derechos estaban deficientemente regulados.

¹⁴ Musto, Néstor Jorge, **Derechos reales**, págs. 17 y 18

A manera de conclusión, el usufructo quedó establecido desde el derecho romano como una servidumbre personal, ya que el beneficio se instituía a favor de una persona, lo cual obligó a diferenciarlas de las servidumbres prediales que son aquellas que se instituyen a favor de un predio o fundo.

Es en el derecho francés con la revolución francesa por conducto del Código francés, donde ya no se le coloca como parte de las servidumbres personales, considerando esta definición como un derecho independiente de las servidumbres. El Código español siguió en este punto al francés y por consecuencia separa del usufructo, uso y habitación como derechos distintos de las servidumbres, volviendo al criterio de *ius re aliena*, es decir como un derecho real y es así como se le considera en nuestra legislación.

3.3. Concepto de usufructo

La institución del usufructo en el derecho moderno se inspira, en lo esencial, en los principios fundamentales que aquella tuvo en Roma. La misma definición que figura en la mayoría de los Códigos y en los jurisconsultos, es fundamentalmente romana. En conclusión el usufructo es un derecho de goce, sobre bienes ajenos.

La formula romana paso al Código francés y, por su influencia, a nuestro Código Civil, nuestra legislación no define al usufructo, pero si lo señala como un derecho real ya que dicha institución se encuentra dentro del libro segundo del Código Civil el cual trata de la propiedad y demás derechos reales.

El licenciado Vázquez, define el usufructo como: "un derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su substancia"¹⁵.

¹⁵ Vázquez Ortíz, **Ob. Cit**; pág. 64

Los derechos reales de mero goce son los que comparten con la propiedad el carácter real, pero no otorgan un poder pleno que abarque la cosa en su conjunto, sino solo un poder limitado, de allí que se les llame también derechos reales limitados o restringidos, dentro de la idea de que si bien proporciona el "usus" y el "fructus", carecen de la característica de generalidad que en substitución de la absolutividad, la doctrina moderna asigna al derecho de propiedad, la mayoría de veces los derechos reales de goce están constituidos sobre bienes, por lo general inmuebles, para que goce de su uso, parcial o totalmente una o varias personas distintas al propietario.

Puig define el usufructo como "el derecho a disfrutar de 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"¹⁶

En mi opinión el usufructo, es el derecho real de goce por el que una persona tiene el derecho de usar un bien de ajena pertenencia y disponer de sus frutos de manera ilimitada con la obligación de devolverlo.

3.4. Naturaleza jurídica del usufructo

han sido varias las teorías sustentadas por los tratadistas en cuanto a la naturaleza jurídica del usufructo. Desde la antigüedad se ha generado polémica en torno a este aspecto, pues a dicha figura jurídica se le considero como una servidumbre o un derecho real. En mi opinión el usufructo, es un derecho real, pues nuestra legislación lo coloca en un título aparte de lo que son las servidumbres.

3.5. Características del usufructo

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

¹⁶ Puig Peña, **Ob. Cit**; pág. 393

- b) Sobre cosa ajena. Confluyen así dos derechos reales de contenido distinto sobre la misma cosa, puesto que mientras el propietario conserva las facultades que constituyen el núcleo del derecho (poder de disposición) y se beneficia con la cualidad expansiva del dominio, su derecho queda desmembrado al transferirse al usufructuario las facultades que comprende el *ius utendi*, es decir, el derecho a usar una cosa y el *ius fruendi*, derecho al disfrute de los frutos de la cosa por ello se ha dado en llamar al derecho de propiedad, nuda propiedad. "No olvidemos empero que la elasticidad o cualidad expansiva a que hemos hecho referencia permite al nudo propietario beneficiarse con la extinción de las servidumbre, hipotecas y de cualquier otro gravamen, incluso del usufructo"¹⁷
- c) Principal y autónomo. El usufructo, dado que no depende para su existencia o permanencia de otro derecho, como, por ejemplo, la hipoteca, no es un derecho accesorio. Reviste, por lo tanto, el carácter de principal y autónomo.
- d) Recae sobre la utilidad, no sobre la sustancia. Las facultades son de usar y gozar la cosa, como veremos al tratar de su contenido y extensión, pero sin alterar la sustancia (principio: *salva rerum substantia*).
- e) Temporalidad. Aunque la definición no lo diga, el usufructo es esencialmente temporal. Puede tener una limitación determinada cierta o incierta. Si tiene un plazo determinado no se puede extender más allá del término del mismo, pero puede concluir antes si el usufructuario fallece pues es también intransmisible y vitalicio. Puede cederse su ejercicio pero no puede cederse el derecho en sí, de

¹⁷ Musto, **Ob. Cit**; pág. 12

modo que, aun cuando se ceda su ejercicio, se extingue con la muerte del titular del derecho y no con la del cesionario.

f) Intransmisible. Este derecho, desde el punto de vista de su titular, es esencialmente personal y de allí su carácter de intransmisible.

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

El autor Castan Tobeñas, establece: "El derecho real debe ser un derecho de disfrute y goce; mobiliario, pues recae sobre bienes muebles que se consumen por el uso; derecho temporal; derecho transmisible, ya que se puede enajenar"¹⁸

3.6. Clasificación del usufructo

Por la persona:

Simple:

El que es atribuido a una sola persona.

Múltiple:

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

Simultáneo:

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

¹⁸ Castan Tobeñas, José, **Derecho civil español, común y foral**, pág 26, Tomo II

Sucesivo:

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

Por las cosas:

Propio o normal:

Cuando recaen en cosas no consumibles

Impropio o anormal:

Si recae sobre cosas consumibles

Singular:

Si recae sobre cosas determinadas

Universal

Si recae en un patrimonio

Por el objeto:

Usufructo sobre cosas:

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

Usufructo sobre derechos:

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

Por su origen:

Legales:

Los constituidos por la ley

Voluntarios:

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

Por su duración:

Vitalicios:

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

A plazos:

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

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

3.7. Elementos del usufructo

Los elementos constitutivos del usufructo, pueden ser de dos categorías:

3.7.1. Elementos subjetivos o personales:

A través de este derecho real, el propietario concede a otra persona (individual o jurídica) la facultad de usar y disfrutar el bien, con la certidumbre de que su derecho

alcanzara, de acuerdo a las estipulaciones bajo las que se constituya el usufructo, nuevamente plenitud, al concluir este.

El dueño de la cosa recibirá el nombre de nudo propietario y a la persona cuyo favor se constituye, se le denomina usufructuario.

3.7.2. Elementos objetivos o reales:

“El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, corporales e incorporales”¹⁹

3.8. Constitución del usufructo

Formas en que se puede constituir el usufructo:

- a) Por la ley
- b) Por negocio jurídico
- c) Por prescripción

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

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

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

b.2. Actos mortis causa: este modo es el mas frecuente y puede establecerse por vía de institución o bien por la vía de legados. Como institución de heredero en

¹⁹ Rojina Villegas, Rafael, **Compendio de derecho civil**, pág. 120, tomo II

usufructo, y por la vía de legado, puede establecerse por constitución directa o bien por retención”²⁰

Nuestra legislación en el Código Civil, Artículo 704 establece: “El Usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad”. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario, al respecto nuestro Código Civil en el artículo 706 establece: “Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años”.

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

3.9. Derechos del usufructuario

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

Borrell y Soler, establece: “el mismo nombre de usufructo ya indica cuales son los derechos característicos del usufructuario: el de usar y el de disfrutar de la cosa; por lo que la principal de las facultades que atribuye este derecho es la de hacer suyos los frutos de la cosa usufructuada”²¹

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

²⁰ Puig Peña, **Ob. Cit**, pág. 422

²¹ Borrell y Soler, Antonio M., **Derecho civil español**, págs. 530 y 531, tomo II

Al respecto el Código Civil en el Artículo 709 establece: " Los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario...". Asimismo, nuestra legislación establece en el Artículo 710: " Los frutos civiles pertenecen al usufructuario día por día". Otro de los derechos que ha sido tema de discusión es que el usufructo puede arrendarse y enajenar el derecho de usufructo tal y como lo establece el Artículo 716 del Código Civil. Por su parte el Artículo 725 del cuerpo legal invocado señala como abuso del usufructuario: " El usufructuario tiene la obligación de dar garantía aun cuando no haya estado obligado a ella por el título constitutivo del usufructo, si abusa causando deterioros en el fundo o dejándolo destruirse por falta de reparación, así como cuando por el cambio de circunstancias personales del usufructuario, no ofrece éste las mismas seguridades que al constituirse el usufructo ".

3.10. Obligaciones del usufructuario

- a) Formalizar inventario. El usufructuario, al terminar el usufructo, tiene el deber fundamental de restituir y la obligación derivada de indemnizar, en el caso de que aquella restitución no sea hecha como el derecho ordena.
- b) Prestar la fianza correspondiente. La obligación de prestar fianza es así mismo deber primario, para garantizar cuantas obligaciones corresponden al usufructuario
- c) Comportarse como un celoso administrador. Esto se da durante el usufructo, es decir el usufructuario debe cuidar los bienes. Si el usufructuario, dispone enajenar el derecho o arrendar éste es responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas, por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.
- d) Hacer las reparaciones ordinarias. Esto quiere decir que el usufructuario tiene el deber de hacer las reparaciones que exija la cosa usufructuada, pero solo aquellas reparaciones de carácter ordinario, o sea, aquella que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación.
- e) Destinar la cosa al fin propio. El usufructuario debe de abstenerse de aquellos actos u operaciones que alteren el destino propio de la cosa o el destino que la cosa tiene en la economía del propietario.

- f) Pago de impuestos y contribuciones. Esto se da cuando es a título gratuito.
- g) Pago de impuestos que impliquen servicios para el goce de la cosa usufructuada. Esto se da cuando es a título oneroso.

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

Obligaciones anteriores al ejercicio del usufructo

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

Obligaciones del usufructuario mientras ejercita el derecho de usufructo

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

Otra obligación del usufructuario es la de hacer las reparaciones ordinarias necesarias para la conservación de las cosas usufructuadas"²²

3.11. Derechos y obligaciones del nudo propietario

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

²² **Ibid**, pág. 550-553

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

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

3.12. Extinción del usufructo

El usufructo se extingue por las siguientes causas:

A) Muerte del usufructuario: es decir el mismo hecho de la muerte determina la extinción del usufructo, aunque sobrevenga momentos después de la constitución del mismo y aunque sea producida voluntariamente por el usufructuario.²³ Los herederos o cesionarios no pueden nunca continuar, en principio, en el disfrute de los bienes. Federico Puig Peña plantea la siguiente interrogante " ¿Podrá el usufructo continuar, en algún caso, aun después de la muerte del usufructuario? En principio, podemos decir que la duración del usufructo mas allá de la vida del usufructuario va en contra de los principios fundamentales de la institución. Sin embargo, tengamos en cuenta:

- a) Que, el usufructo puede constituirse a favor de varias personas, ya de modo que todas aprovechen, en cuyo caso este no se extingue hasta la muerte de la ultima.
- b) Que puede también señalarse un plazo de duración, con la cláusula de que continúe el usufructo aun después de la muerte del usufructuario, mientras aquel no se extinga.
- c) Que, puede constituirse por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, en cuyo caso subsistirá el numero de años prefijado, aunque el tercero muera antes"

²³ **Ibid**, págs. 423 y 424

Expiración del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria:

El plazo y la condición son modalidades que acompañan al usufructo. En cuanto al plazo extintivo, este puede ser cierto o incierto, y debe contarse a partir del momento en que se abre la sucesión o se concluye el contrato. Desde luego, en todos los casos en que se pone término a un usufructo, sea por el hombre, sea por la ley, este término no es nunca un punto hasta donde debe alcanzar el usufructo, si nada se estipuló, sino un punto desde el cual no puede pasar y antes de cuyo vencimiento cesará, si se realiza otra causa de extinción, como la pérdida de la cosa o la muerte del usufructuario. En cuanto a la condición resolutoria, esta ha de estar consignada en el título constitutivo.

La consolidación: El usufructo se extingue también por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.

La renuncia: El usufructo termina por la renuncia del usufructuario

Al respecto nuestra legislación en el Código Civil Artículo 738 establece: "El usufructo se extingue:

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 sujeto el usufructo;
3. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
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 constituyó el usufructo".

3.13. Diferencias entre el usufructo, el uso y la habitación

Podemos definir los derechos de uso y habitación diciendo que son aquellos de naturaleza real, por cuya virtud se establece, en beneficio exclusivo de una persona, la facultad de utilizar una cosa (o habitación) ajena y aprovecharse de sus productos, en la medida reclamada por las necesidades del beneficiario y de su familia.

Los derechos de uso y habitación son derechos de aprovechamiento esto los coloca en una situación que se considera intermedia entre el usufructo (que absorbe todo el contenido económico de la propiedad) y la servidumbre (que deja amplio margen en la efectividad económica del propietario).

La diferencia básica se encuentra en el carácter restrictivo del uso y la habitación con relación al usufructo. El uso, únicamente permite el uso y la percepción de ciertos frutos, cuando tal cosa sea factible, tal y como lo establece el Código Civil de Guatemala en el Artículo 745: "El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia". Mientras que al usufructuario pertenecen todos los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente. En la habitación, la nota restrictiva se acentúa en virtud de que este derecho solo es relativo a los inmueble, Artículo 746 del Código Civil de Guatemala: "La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho".

Por otra parte el uso y la habitación, no se pueden enajenar, gravar ni arrendar, al respecto nuestro Código Civil en el Artículo 748 establece: "Los derechos de uso y habitación no se pueden enajenar, gravar ni arrendar". Es decir que el uso y la habitación son derechos intransmisibles, mientras que el usufructo es susceptible de enajenarse o arrendarse, al respecto nuestro Código Civil en el Artículo 716 establece: "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo...". (sic.)

CAPÍTULO IV

4. Derecho registral

4.1. Concepto del derecho registral

- a) "Derecho inmobiliario. Conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble, lo anterior se refiere total y exclusivamente a las relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas inmuebles, cuyo ordenamiento ha llegado a constituir, en los pueblos germánicos y anglosajones, una sección y división importante de la legislación escrita o positiva que en los primeros suele designarse con el nombre de derecho inmobiliario.
- b) Derecho hipotecario. Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra tercero por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer. Hay que entender este concepto en un sentido amplio, ya que, entendiéndolo limitativamente, quedaría reducido al derecho de hipotecas.
- c) Derecho inmobiliario registral. A este derecho no le interesa la estructura y contenido del derecho real, sino su dinámica, o sea su adquisición, transmisión y pérdida. Se puede decir que, mas que su anatomía, le preocupa su biología, es decir, todos los problemas de constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación y extinción.

Marín Pérez, establece que de todos los conceptos, enfocados desde el punto de vista exclusivamente inmobiliario, es el que parece mas correcto, científico y comprensible²⁴.

- d) Derecho del registro de la propiedad. Es la última y mas moderna posición, con esto no quiere decir que deba desconocerse que aun cuando el titulo de

²⁴ Marín Pérez, Pascual, **Introducción al derecho registral**, págs. 177-181

derecho inmobiliario, se considera limitado al tráfico de los derechos reales sobre cosa raíz, no podría hoy admitirse como adecuado, porque lo mismo en España que en casi todos los países, ha sido ya reconocida la llamada hipoteca mobiliaria, y que por ello, ni puede hablarse de un derecho inmobiliario, puesto que en este se inscriben no solamente derechos reales sobre inmuebles, sino también sobre las cosas muebles. El nuevo derecho que se propugna es, en realidad, el relativo al sistema o régimen registral sobre cosas o derechos reales, podría perfectamente denominarse: derecho del registro de la propiedad, que evita, de una parte, el limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales sobre ellos; de otra, el que se pueda entender restringido al derecho real de hipoteca; y, en fin, el que se le atribuya una función sustantiva o definidora de los derechos reales, en vez de la puramente publicitaria de los mismos y protectora de los intereses de las personas que intervienen en su vida de tráfico jurídico económico, que es la que ciertamente persigue.

Marín Pérez, en vista de los conceptos anteriores, define al derecho registral: "tanto en sentido objetivo, que es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro. Sentido subjetivo, es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro, y por tal, dotada de efectos erga omnes"²⁵

4.2. Principios registrales

Los principios registrales explican el contenido y función del registro público de la propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. "Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio

²⁵ **Ibid**, pág. 188

del registro publico de la propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro”²⁶.

4.2.1. Principio de publicidad:

El Registro General de la Propiedad se creo para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y

a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan. El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista formal y material.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

La publicidad material ésta concebida como o los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

4.2.2. Principio de legitimación:

El principio de legitimación, conocido también como de exactitud, es uno de los mas importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

²⁶ Pérez Fernández del castillo, Bernardo, **Derecho registral**, pág. 75

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

“ La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecta el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral ”²⁷ (sic.)

4.2.3.Principio de rogación:

La inscripción en el registro se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio esta estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

4.2.4. Principio de consentimiento:

Para que en los asientos del Registro exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

²⁷ **Ibid**, pág. 82

4.2.5. Principio de prelación o prioridad:

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el registro, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado previamente, la fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

4.2.6. Principio de calificación:

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al registro, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora.

Por otro lado examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo.

4.2.7. Principio de inscripción:

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

4.2.8. Principio de especialidad:

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Al principio de especialidad también se le denomina de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito.

4.2.9. Principio de tracto sucesivo:

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el registro, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. Este principio establece que solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

La anotación registral se va haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en el anterior, es decir que el transferente de hoy es el adquirente de ayer, y el titular inscrito es el transferente de mañana.

Los principios anteriores son la base de la función registral y sirven para entender cuál es la finalidad de la institución.

4.3. Origen del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad nace de la necesidad de llevar una lista, nomina, cuenta o estadística detallada de los bienes pertenecientes a las personas que forman al grupo humano de determinada nación, país, o Estado.

Lo anterior significa que en un principio, el Registro de la Propiedad tuvo una finalidad simplemente administrativa, sin tomar en cuenta los principios de seguridad jurídica, dominio y demás derechos reales que en el mismo se inscriben; así mismo el registro tampoco tomo en cuenta el principio de publicidad pues en ese tiempo no le tomaban importancia a la necesidad de que los actos que constaban en sus libros tuvieran la calidad de públicos. Esta necesidad fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real verdadera situación de los mismos. En este momento cuando el Registro General de la Propiedad, creado únicamente para llevar una cuenta de los bienes de una persona en forma administrativa, se convirtió en una institución jurídica que constituye un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general, y sus libros son públicos.

4.4. Historia del Registro de la Propiedad

4.4.1. Derecho romano:

Carral y de Teresa, establece:

“ La publicidad registral no existió en Roma. La publicidad registral es creación Germánica.

En Roma existió la - mancipatio -, la - in jure cessio -, y la - traditio -²⁸

La mancipatio:

“ Existía únicamente respecto de las - res mancipi -, no importando que se tratase de bienes muebles o de bienes inmuebles.

La mancipatio es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.

En la mancipatio, existe el - mancipio accipiens -, que es el adquirente; el - mancipatio dans -, que es el transferente; así también interviene el - libripens -, que es el agente público, y los - testis classicis -, que son cinco testigos. Comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales - nuncupatio -, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la - libra - (la balanza), que sostenía el “libripens”, con una rama de árbol²⁹

La in jure cessio:

“ También se usaba sólo para las - res mancipi -, tratándose de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un

²⁸ Carral y de Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, págs. 221-226

²⁹ **Ibid**, pág. 221

simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

La – mancipatio - y la - in jure cesio -, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la – traditio -³⁰

La traditio:

Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamientos. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

Al principio, la – mancipatio - y la - in jure cesio -, coexisten con la – traditio -, pero acaban por desaparecer.

En conclusión en Roma no hay publicidad ni menos existe el registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

4.4.2. Derecho germánico:

Este derecho, tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la mancipatio y a la in jure cessio. A la primera corresponde el formalismo ante el thinx, y a la segunda, la auflassung.

El thinx:

“ Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma.

Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus); la ceremonia era presidida por el thinxmann, que era el jefe de la asamblea. El

³⁰ **Ibid**, pág. 222

transmitente entregaba simbólicamente al adquiriente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquiriente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestitura) ³¹

Auflassung:

“ Simultáneamente a la anterior, existe otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la in jure cessio. Es la entrega (auflassung) de la cosa ante el juez. Se trataba de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura.

Ambas fórmulas (el thinx y auflassung) fueron primero orales y mas tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registracion ³²

4.4.3. Derecho español:

“ La evolución de la publicidad registral española se divide en cuatro períodos:

4.4.3.1. Primer período: Publicidad primitiva:

Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles; pero no tenemos datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

En España, se desarrollan varias formas de publicidad. Entre ellas, la más notable es la llamada robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la robración: El Fuero de Sepúlveda, de Alba de Tormes, de Plasencia. Esos fueros surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho romano con la traditio, desde el siglo antes.

³¹ **Ibid**, pág. 222

³² **Ibid**, pág. 223

4.4.3.2. Segundo período: La influencia romana:

Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogida en las Partidas - como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa -. El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula - constitutum Posesorium -.

Esta recepción científica del Derecho romano no satisfizo las necesidades reinantes pues era evidente que todos los días se vendían como libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces que se aferraron al Derecho romano, cuya perfección técnica admiraban. Por fin, por real pragmática de Carlos III de 31 de enero de mil setecientos sesenta y ocho (1768), se crearon los oficios de hipotecas. De allí parte la efectividad de la publicidad; y con esa pragmática se inicia el tercer período.

4.4.3.3. Tercer periodo: Inicios del régimen de publicidad:

Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano que había que notar al pie con mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los - estelionatos, pleytos, y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas -. Así se puso fin a la clandestinidad, y el sistema registral recibió impulso y refuerzos, con el impuesto de Hipotecas, y posteriormente con el Impuesto de Derechos reales, que se estableció en el año de mil ochocientos veintinueve (1829).

4.4.3.4. Cuarto período: Consolidación del régimen de publicidad registral:

Años mas tarde, con la publicación de la Ley hipotecaria en el año mil ochocientos sesenta y uno (1861), su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del derecho registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad publica, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales agregando que la ley era indispensable, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner limites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usurero despiadados ³³ (sic.)

4.5. Registro de la Propiedad

I. Época colonial y post-colonial

Con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración del General Barrios, correspondía a las Jefaturas policíacas, el llevarse el registro de la propiedad inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas, los títulos registrales eran aquellos expedidos por el rey de España.

II. Época de la revolución liberal de 1871

La legislación de la revolución liberal de 1871, trajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara el primer Código Civil, y dentro del mismo se da el marco

³³ **Ibid**, pág. 223-226

legal que crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble. En los inicios del Registro de la Propiedad, hubo registros en varios departamentos de la república, pero actualmente únicamente existen dos registros, el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

III. Época moderna

La época moderna del Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1933. En este Código, son objeto de inscripción registro otra clase de bienes, es decir ya no solo los bienes inmuebles, abriendo con ello nuevos campos al derecho registral.

IV. Época actual

Actualmente es el libro cuarto del Código Civil, Decreto Ley 106, el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes Muebles, susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son, a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial.

4.6. Funciones del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad realiza las funciones de inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como registrar los testamentos y certificar cada una de las funciones mencionadas; estas funciones se cumplen siguiendo un sistema definido, que se inicia con la recepción de documentos y solicitudes varias para su trámite en las cajas de tesorería, cobrándose un anticipo por el trabajo a realizar. Estos documentos posteriormente pasan por un scanner y luego al departamento de pre-calificación para su calificación de forma. Si los documentos llenan los requisitos de forma son trasladados para el reparto respectivo, previa clasificación de los mismos.

Si los documentos no llenan los requisitos de forma; son rechazados dentro de las 24 horas siguientes a su presentación. Asimismo son revisados por las personas delegadas de Finanzas Públicas, quienes verifican si los mismos cumplen con el impuesto correspondiente.

El Secretario General y sus asistentes proceden al reparto equitativo de los documentos a los respectivos operadores de cada sección de Inmuebles, Muebles, Testamentos y Certificaciones.

Cada operador realiza el trabajo de inscribir, anotar y cancelar (según su función) lo relativo al dominio y demás derechos reales sobre los distintos bienes, en los respectivos libros, actualmente en forma manual.

Los operadores realizan un estudio de las fincas de los documentos, del cual se rechazan o suspenden las operaciones si los mismos no llenan los requisitos de Ley.

Posteriormente los documentos son trasladados al departamento jurídico donde se realiza un análisis de fondo de la operación, verificando si la misma esta de conformidad con la ley.

Finalmente, previo a la revisión de contabilidad; se procede a la firma de los mismos por el señor Registrador.

4.7. Función calificadora del Registrador

El principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora encomendada, naturalmente, al registrador de la propiedad. Este es el que verifica el examen previo para proceder a la inscripción. En una palabra: la función calificadora base del principio de legalidad registral tiene su órgano propio, que es el Registrador de la Propiedad. Al ejercer éste la función calificadora hace efectivo dicho principio de legalidad registral.

4.8. Naturaleza jurídica de la función calificadora del Registrador

La determinación de la verdadera naturaleza jurídica de la función calificadora del registrador de la propiedad fue, algo controversial; después pareció definitivamente fijada, últimamente ha vuelto a reproducirse. Existen dos criterios fundamentales que se oponen al tratar de determinar dicha naturaleza de la función calificadora, y que son: el de la función judicial y el de la función administrativa.

Para terminar de aclarar ambos criterios hay que excluir toda idea de que el Registrador es un juez, territorial o de otra clase, pues indiscutiblemente el Registrador de la propiedad es un órgano de la administración del Estado.

Verificadas estas aclaraciones se está en condiciones de determinar la verdadera naturaleza jurídica de la función calificadora del registrador; de lo contrario solo reinara la confusión en este problema.

En el sistema inmobiliario registral predomina el criterio de que la función calificadora del Registrador de la propiedad inmueble tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria, si bien con algunas particularidades que la singularizan, una de las cuales es que la misma es ejercida por un funcionario administrativo, quien es el Registrador de la propiedad.

La función calificadora del registrador asume la naturaleza propia de los llamados actos de jurisdicción voluntaria y no participa de la naturaleza del acto administrativo.

4.9. Importancia de la función calificadora del Registrador

“ La importancia de la función calificadora del registrador está en consonancia con la importancia de los efectos mismos que la inscripción en el Registro de la propiedad implica. Basta pensar, entre otros efectos que produce la inscripción en cuanto integra el contenido de los Registros de la propiedad, con los efectos derivados del principio de legitimación, y, sobre todo, los del principio de fe pública registral, para

comprobar la trascendencia que ofrece el hecho de que un título pueda o no inscribirse según sea la decisión calificadora del registrador de la propiedad”³⁴ (sic.)

La función calificadora del registrador constituye uno de los dispositivos básicos dirigidos a dar efectividad al principio de legalidad, que, dado el amplio alcance que nuestro sistema adopta. El Registrador tiene la obligación de ejercer su función calificadora, a menos que exista razón fundada que le impida abstenerse, sin que, en general, sea admisible su estado de duda al respecto, ni la existencia de una calificación precedente, en ningún caso.

³⁴ Roca Sastre, Ramón María, **Derecho hipotecario**, pág. 250

CAPÍTULO V

5 ¿Es necesario que el usufructuario, preste su consentimiento en los contratos de compraventa de bienes inmuebles?

Previo a entrar a analizar este tema considero necesario conocer algunas instituciones relacionadas directamente con el mismo tales como, el consentimiento, contrato, compraventa.

5.1. ¿Qué es el consentimiento?

Ossorio establece:

“Acción y efecto de consentir”

Consentir: “ Permitir algo; condescender en que se haga. Aceptar una oferta o proposición. No presentar recurso contra una resolución judicial dentro del termino para ello. Obligarse. Otorgar ”³⁵

5.2. ¿Qué es un contrato?

“ ... se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos...”³⁶

Según el Artículo 1517 del Código Civil establece: “ Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación ”.

5.3. ¿Qué es la compraventa?

“ Contrato que con toda claridad define el Código Civil argentino, al expresar que habrá compra y venta cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la

³⁵ Osorio, **Ob. Cit**; pág. 157

³⁶ **Ibid**, pág. 157

propiedad de una cosa, y ésta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero...³⁷

Cabanellas establece:

“ Compraventa o compra y venta. 1. Conceptos legales. Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero...³⁸ (sic.)

5.4. Definición de compraventa

“ Es aquel contrato por cuya virtud una persona se obliga a entregar a otra una cosa, con la finalidad de transmitir su dominio, a cambio de que ésta entregue un precio cierto en dinero o signo que lo represente³⁹

De acuerdo con el Artículo 1790 del Código Civil, “ Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero ”.

5.5. Naturaleza jurídica

- a) Sistema del derecho romano
- b) Sistema de los derechos francés e italiano
- c) Sistema seguido generalmente por las legislaciones

a) Sistema de derecho romano

Según este sistema en el disciplinamiento jurídico de la eficacia del contrato, el vendedor solo se obliga a entregar la cosa vendida, sin que esa entrega tenga otra significación que la que envuelve su contenido mas simple; es decir, la dación material del objeto del contrato.

³⁷ **Ibid**, pág. 140

³⁸ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 237, Tomo II

³⁹ Vásquez Ortíz, **Ob. Cit**; págs. 79-82

b) Sistema de derecho francés e italiano

Dota a la compraventa de una virtualidad traslativa. El contrato sin necesidad de tradición alguna, confiere el desplazamiento del dominio, y por su mismo otorgamiento, el comprador adquiere la propiedad de la cosa.

c) Sistema generalmente seguido por las legislaciones

En la mayoría de los sistemas legislativos se organiza la compraventa con un matiz típicamente consensual, pero con finalidad legislativo. Es decir, el transferimiento del dominio no se opera con la misma compraventa, el vendedor no transfiere sino que se obliga a transferir; el comprador ex contractu no recibe el dominio, sino que tiene derecho a que a su favor se verifique la transmisión.

5.6. Características

- Principal,
 - Consensual,
 - Bilateral,
 - Oneroso,
 - Conmutativo, puede ser aleatorio (ventas futuras),
 - Traslato de dominio,
 - Sirve para adquirir la propiedad
-
- Principal: La compraventa es un contrato principal, es decir, existe por sí solo, pues no depende de otro contrato.
 - Consensual: Cuando basta el consentimiento de las partes para que sea perfecto.
 - Bilateral: ambas partes se obligan recíprocamente, y existe una doble manifestación de voluntad.

- **Conmutativo:** Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato, de tal forma que las partes pueden estimar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

- **Aleatorio:** La compraventa puede ser un contrato aleatorio, cuando se trata de una compra de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir.

- **Traslativo de dominio:** Se da cuando se transmite la propiedad del vendedor al comprador.

5.7. Elementos

a) Elementos personales

- El vendedor

Persona que vende o enajena la cosa que el comprador adquiere en propiedad.

- El comprador

Persona que por un precio adquiere la cosa que otro le vende.

Ambos deben tener una capacidad general para contratar, pero, el vendedor debe tener una capacidad especial para disponer, es decir cuando es propietaria de la cosa objeto de la compraventa.

b) Elementos reales

- La cosa

Es el objeto del contrato de compraventa, son todas las cosas susceptibles de apropiación y que estén en el comercio de los hombres, puede ser corporal o derechos.

- El precio

Es la suma de dinero que paga el comprador. Es la contraprestación de la cosa, ha de ser cierto, sea que lo fijen las partes, o un tercero, o que lo refieran a otra cosa cierta y fijado en dinero.

c) Elementos formales

Es un contrato formal, y es sobre inmuebles o derechos derivados de los mismos debiera constar en escritura publica para poder inscribirlo en los registros.

5.8. Efectos

El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.

5.9. Criterios registrales

Para el significado de criterio, he tomado como base la tesis de la licenciada Martínez Marroquín de Sandoval en la cual establece: "Criterio significa juicio o discernimiento, y consiste en una norma o regla para conocer la verdad. En materia registral es necesario tener criterios de calificación debidamente normados puesto que éstos servirán para efectuar con fundamento legal la calificación registral"⁴⁰ Los criterios de calificación registral se han ido reordenando por la necesidad de adaptar las exigencias de las personas a la hora de disponer de sus bienes en virtud que las leyes, como el Código Civil por ejemplo, cuya vigencia data de muchos años atrás, si bien es cierto reguló que cada propietario podía disponer de sus bienes, lógicamente existiendo tantas formas de disponer hoy en día, no podía preverlas todas, para eso se crearon los criterios registrales, buscando darle forma legal a las necesidades de los propietarios pero sin que ello contradiga la ley sino más bien la integre.

⁴⁰ Marroquín de Sandoval, Edna Roxana, **Análisis jurídico de los criterios de la calificación registral de la reforma registral propuestas dentro de los registros de la propiedad**, pág. 16

Dichos criterios registrales en la actualidad van mas allá, pues más que indicar cuál es el trámite, señalan cómo debiera ser el contrato, de tal manera que los contratantes queden satisfechos de alcanzar sus acuerdos, desde luego sin afectar la seguridad jurídica que debe revestir a dichos actos. Esto deja claro que los criterios registrales se utilizan únicamente para uniformar las voluntades de las partes sin alterar las disposiciones legales, ya que lo contrario haría el acto nulo.

Entonces el consentimiento del usufructuario para que el propietario disponga de su propiedad, no es necesario, pues la disposición plena del bien la tiene éste, obligándolo la ley, en todo caso, a enterar al comprador del gravamen que pesa sobre el bien que está comprando, al disponer en el Artículo 30 del Código de Notariado que : " En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurren si así no lo hicieron ", y el comprador lo acepte expresamente. Asimismo también el Código Civil en el Artículo 1805 establece: " Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta. Igualmente pueden venderse las cosas o derechos litigiosos, o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador de dicha circunstancias y así se haga constar en el contrato.

CONCLUSIONES

1. El usufructo es reconocido en nuestra legislación civil vigente como un derecho real que otorga a quien lo tiene, el derecho de usar y de disponer de la cosa y de los frutos naturales o civiles que produzca.
2. El uso del bien usufructuado lo goza el usufructuario por el tiempo y bajo las condiciones pactadas.
3. El usufructo establecido por testamento o donación por causa de muerte, la Ley de Herencias Legados y Donaciones, fija el impuesto que se debe pagar. En tanto que los contratos en que se constituye usufructo a título oneroso no están gravados con dicha ley, pero sí con el impuesto al valor agregado, al igual que la donación a forma gratuita y la donación intervivos, que deben ser estimadas.
4. El otorgamiento del usufructo debe hacerse en escritura pública, que a su vez, debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad.
5. Si bien es cierto, el propietario no puede disponer de los frutos que el bien produzca durante el tiempo que dure el usufructo, también lo es que del bien sí puede disponer, es decir, puede venderlo.

6. El nudo propietario de un bien tiene la plena libertad de enajenar su derecho de expectativa de dominio pleno a cualquier persona, sin el consentimiento del usufructuario.

7. La venta del bien usufructuado puede realizarse, siempre que el vendedor entere al comprador de dicha situación y éste expresamente lo acepte.

RECOMENDACIONES

1. El Notario autorizante debe hacer saber a los contratantes que la constitución del derecho real de usufructo debe constar en escritura pública, como requisito esencial, e inscribirse en el Registro General de la Propiedad acorde con lo establecido en nuestro ordenamiento civil vigente.
2. Siendo el Registro General de la Propiedad el lugar donde se llevan a registrar los contratos que afectan la propiedad inmueble, basados en las experiencias vividas, debe actualizar el manual de criterios registrales que sin ignorar la ley contenga soluciones inmediatas.
3. Los criterios registrales deben basarse en la protección a los derechos de las partes que figuran en los contratos y que no contradigan la ley.

ANEXO

ANEXO I

Ejemplo ficticio de contrato de compraventa al contado de bien inmueble urbano, con reserva de usufructo vitalicio

SIETE (7). En la ciudad de Guatemala, el veintidós de mayo del año dos mil cinco, **ANTE MI: INGRID WALESKA MISHEL SANDOVAL FLORES, Notaria**, comparecen: por una parte el señor **EDGAR HAROLDO RODAS FLORES** de treinta y un años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el departamento del Quiché, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro cuatrocientos cincuenta mil cuatrocientos (450,400) extendida por el alcalde municipal de Guatemala, del departamento de Guatemala, a quien en lo sucesivo en el presente instrumento se le denominará “la parte vendedora”; y por la otra parte la señora **INGRID ELIZABETH FLORES GONZALEZ**, de veinticuatro años de edad, casada, guatemalteca, abogada y notaria, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro número cuarenta mil cuatrocientos (40,400) autorizada por el alcalde municipal de Guatemala, del departamento de Guatemala, a quien en lo sucesivo en el presente instrumento se le denominará “la parte compradora”. Asimismo comparece el señor **LUIS ALEJANDRO ALVARADO FLORES**, de ochenta y tres años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro cuarenta y seis mil setecientos ochenta (46,780) extendida por el Alcalde municipal de Mixco del departamento de Guatemala, a quien en lo sucesivo en el presente instrumento se le denominará “el usufructuario”. Los comparecientes me manifiestan ser de los datos de identificación consignados en el presente instrumento, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos, y que por el presente instrumento público celebran **CONTRATO DE COMPRAVENTA AL CONTADO DE BIEN INMUEBLE**

URBANO, CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: **PRIMERA: ANTECEDENTES:** Manifiesta la parte vendedora que es legítimo propietario de un bien inmueble urbano ubicado en la veinticinco avenida cuarenta guión veinticuatro de la zona número once, de la ciudad de Guatemala, colonia Cedros, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad como finca número ocho mil trescientos (8,300), folio cuarenta (40), del libro diez (10) de Guatemala. Dicho bien inmueble consiste en una casa de habitación compuesta de tres dormitorios, sala, comedor, cocina y dos baños, así como de un jardín interior y garage para dos vehículos, la cual cuenta con los servicios de distribución de agua potable y de energía eléctrica. Acredita la propiedad de dicho bien inmueble con certificación extendida por el Registro General de la Propiedad, la cual tengo a la vista. **SEGUNDA: DE LA VENTA:** Continua manifestando la parte vendedora que por el presente instrumento público y por el precio de ciento doce mil quetzales (Q.112,000.00) los cuales ya incluyen el impuesto al valor agregado IVA, vende el bien inmueble descrito en la cláusula anterior a la parte compradora, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde. **TERCERA: DE LA RESERVA DEL USUFRUCTO:** Asimismo manifiesta la parte vendedora que por este acto y de forma expresa desea reservar el usufructo vitalicio sobre el bien inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento, a favor del señor **LUIS ALEJANDRO ALVARADO FLORES**. **CUARTA: ADVERTENCIA:** Por advertencia expresa del infrascrito notario la parte vendedora manifiesta que sobre el bien inmueble no pesan gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos de la parte compradora, a excepción del usufructo vitalicio que por el presente contrato se constituye, y el notario le advierte sobre las responsabilidades en que incurre si lo manifestado no fuere cierto. **QUINTA: DE LA ACEPTACIÓN DEL USUFRUCTO:** Por su parte manifiesta el usufructuario que expresamente acepta para sí y de forma vitalicia el usufructo que por el presente acto se constituye a su favor. **SEXTA: DE LA ACEPTACIÓN:** La parte

compradora manifiesta que acepta por este acto la venta que se hace a su favor del bien inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento, así como la constitución del usufructo vitalicio que se hace en el presente instrumento a favor del usufructuario. Yo el notario **DOY FE:** **a)** Que todo lo escrito me fue expuesto, y del contenido íntegro del presente instrumento; **b)** Que tuve a la vista los documentos relacionados en el presente instrumento, especialmente los documentos con los que los comparecientes se identifican, así como el documento con el cual la parte vendedora acredita la propiedad del bien inmueble objeto del presente contrato; **c)** Que advertí a los otorgantes sobre los efectos legales del presente instrumento, y de la obligación de presentar el testimonio del mismo al Registro de la Propiedad para su inscripción; y **d)** Que dí íntegra lectura del contenido del presente instrumento a los comparecientes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales lo ratifican, aceptan y firman.

BIBLIOGRAFÍA

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

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. C., 1990.

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

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

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

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

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

Legislación:

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

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

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