

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure on horseback, a crown, and other heraldic symbols. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin text "ORBIS CONSPICUA CAROLINA ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CAETERA".

**IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO,  
USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR  
EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS  
URBANOS EN LA CIUDAD DE GUATEMALA**

**RUBÍ DINORA REYES DONIS**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2009**

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

**IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR EL  
PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE  
GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**RUBÍ DINORA REYES DONIS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, febrero de 2009

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



DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López  
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidenta: Licda. Laura Consuelo Montes Mendoza  
Vocal: Lic. David Sentes Luna  
Secretaria: Licda. Gloria Melgar de Aguilar

**Segunda Fase:**

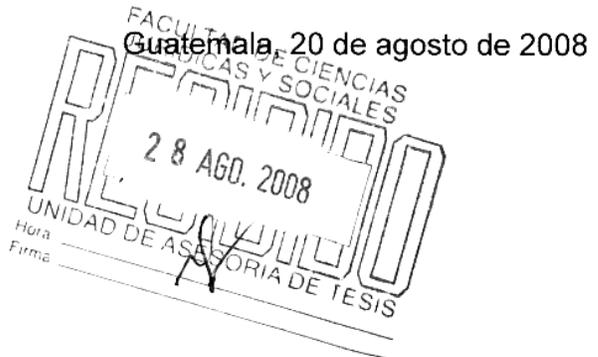
Presidenta: Licda. Crista Ruiz de Juárez  
Vocal: Lic. Rudy Ramos Figueroa  
Secretario: Lic. Ronal Ortiz

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

**Licda. Fabiola Patricia Rivera Cruz**  
**13 calle "B" 13-61 Residenciales el Frutal III Zona 5 Villa Nueva, Guatemala**  
**Tel. 66831337**



**Lic. Carlos Manuel Castro Monroy**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Su Despacho.**



Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

En atención a providencia de esa dirección, de fecha veintisiete de agosto del año dos mil siete, se me nombra Asesora de Tesis de la bachiller: Rubí Dinora Reyes Donis, quien se identifica con el carné estudiantil 200020417, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado **"IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE GUATEMALA"**. Habiendo asesorado el trabajo encomendado, me permito emitir el siguiente:

#### **DICTAMEN:**

Al recibir el nombramiento, se establece comunicación con la bachiller Rubí Dinora Reyes Donis, con quien procedí a efectuar la asesoría de los planes de investigación y de tesis, los que se encontraban congruentes con el tema a investigar, y en consenso con la ponente del tema; se decidió sobre la manera de elaborarlo.

Durante el desarrollo del trabajo de elaboración de tesis, la bachiller Rubí Dinora Reyes Donis, tuvo el empeño y atención cuidadosa en el desarrollo de cada uno de los temas que comprende la tesis, el cual tiene un amplio contenido científico sobre los métodos analítico, sintético, inductivo y deductivo y de la técnica de investigación bibliográfica, lo que se refleja en las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía que se menciona en el trabajo, las cuales son congruentes con el tema, debido a que tiene su justificación en la importancia de solucionar la problemática de los asentamientos urbanos en la ciudad capital guatemalteca.

Por lo que se estima favorable y se considera de parte de su servidora que el tema es de mucha importancia puesto que trata aspectos relativos a el uso, usufructo y habitación como medio para darle solución al problema de los asentamientos urbanos en la ciudad capital de Guatemala.

**Licda. Fabiola Patricia Rivera Cruz**  
**13 calle "B" 13-61 Residenciales el Frutal III Zona 5 Villa Nueva, Guatemala**  
**Tel. 66831337**

---



Debido a lo anteriormente anotado emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud que el trabajo de tesis de mérito, cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para los Exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Examen General Público de Tesis, para ser discutido en el Examen Público; previo DICTAMEN del señor Revisor.

Atentamente,

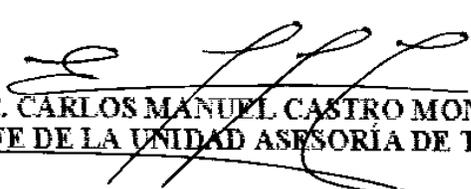
Licenciada Fabiola Patricia Rivera Cruz  
**Licda. Fabiola Patricia Rivera Cruz**  
**Asesora de Tesis**  
**Colegiada 6869**



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintinueve de agosto de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante RUBÍ DINORA REYES DONIS, Intitulado: "IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE GUATEMALA".

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

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

cc. Unidad de Tesis  
CMCM/ragm



*Lic. Otto René Arenas Hernández*  
*Abogado y Notario*  
*Colegiado 3805*



Guatemala, 03 de septiembre de 2008

**Lic. Carlos Manuel Castro Monroy**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Su Despacho**



Respetable Director:

De conformidad con el nombramiento emitido de fecha veintinueve de agosto del año dos mil ocho, procedí a revisar el trabajo de tesis de la bachiller: Rubí Dinora Reyes Donis, intitulada: **“IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE GUATEMALA”**.

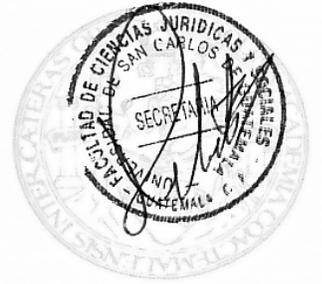
He realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad he sugerido algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, que consideré en su momento eran necesarias; para mejor comprensión del tema que se desarrolla.

En relación al contenido científico y técnico de la tesis, abarca las etapas del conocimiento científico, el planteamiento del problema jurídico - social de actualidad, la recolección de información realizada por la bachiller Rubí Dinora Reyes Donis, fue de gran apoyo en su investigación ya que el material es considerablemente actual.

La estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.

Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado. En tal sentido el contenido del trabajo de tesis me parece muy interesante y en medida de

*Lic. Otto René Arenas Hernández*  
*Abogado y Notario*  
*Colegiado 3805*



espacio, conocimiento e investigación he estado apegado a las pretensiones de la autora, en virtud cumpliendo con los requisitos establecidos de forma y de fondo exigidos en el Artículo 32 del Normativo para los Exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis; de lo anterior emito DICTAMEN FAVORABLE, a la investigación realizada por la bachiller Rubí Dinora Reyes Donis, la cual cumple con la metodología y técnicas de investigación, así con una redacción adecuada, siendo las conclusiones, recomendaciones y bibliografía acordes al tema que se refiere a la importancia del usufructo, uso y habitación para que se solucione la problemática relativa a los asentamientos urbanos en la ciudad capital guatemalteca.

Me suscribo con muestras de alta estima y consideración.

**Lic. Otto René Arenas Hernández**  
**Abogado y Notario**  
**Revisor de Tesis**  
**Colegiado 3805**

LIC. OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
GUATEMALA, C. A.

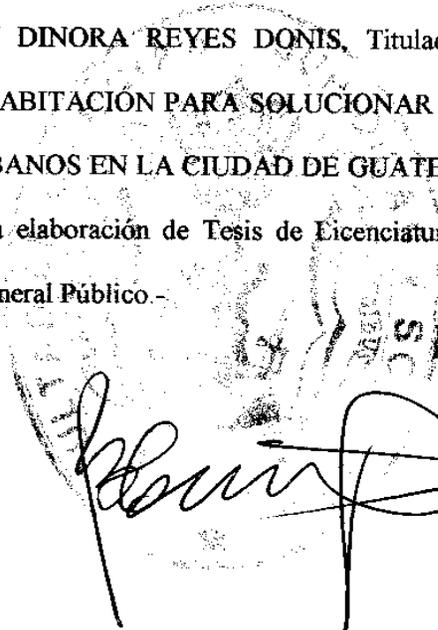


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, nueve de enero del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante RUBÍ DINORA REYES DONIS, Titulado IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE GUATEMALA. Artículo 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh





## DEDICATORIA

- A DIOS: Porque sin él no podría estar aquí, por permitirme lograr un sueño.
- A LA VIRGEN: Por ser mi modelo a seguir como ejemplo de mujer y cuidar de mí, como madre protectora.
- A MIS PADRES: Pilares que me sostienen y nunca me han dejado caer, Miguel Reyes y Francisca Donis, por su confianza, apoyo y creer en mí. Gracias, los amo, admiro y respeto.
- A MIS HERMANAS: Mujeres de coraje, corazón, valentía y honestidad; Amarilis, Esmeralda y Rosmery; quienes en el transcurso del camino siempre me han apoyado. Gracias, las quiero mucho.
- A MIS SOBRINOS: Lupita, Jennifer, Roger, Christopher y Fátima, pedacitos de mi corazón, quienes me dan fuerzas para ser mejor.
- A: Los que ya no pudieron estar presentes, en especial a Mama Vira, (Q.E.P.D).
- A MIS AMIGOS: Por acompañarme en la lucha para alcanzar una meta y por enseñarme el significado de la palabra amistad; especialmente a: Héctor, Lesly, Lleyimi, Ligia, Hilda, Delia y a usted por ser parte de este sueño.



A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala.



# ÍNDICE

|                   | <b>Pág.</b> |
|-------------------|-------------|
| Introducción..... | i           |

## CAPÍTULO I

|   |    |
|---|----|
| 1. Derecho civil.....   | 1  |
| 1.1. Definición.....  | 1  |
| 1.2. El derecho civil en la Edad Media.....                       | 4  |
| 1.3. El derecho civil en la Edad Moderna.....                     | 7  |
| 1.4. El derecho civil actual.....                                 | 9  |
| 1.5. El derecho civil es el derecho privado, común y general..... | 11 |

## CAPÍTULO II

|  |    |
|--|----|
| 2. Derechos reales de mero goce.....                             | 15 |
| 2.1. Origen histórico del derecho real y de su terminología..... | 16 |
| 2.2. Los derechos reales.....                                    | 18 |
| 2.3. Dualismo clásico entre derechos personales y reales.....    | 19 |
| 2.4. Generalidades.....  | 25 |
| 2.5. Institutos de naturaleza jurídica controvertida.....        | 27 |

## CAPÍTULO III

|   |    |
|---|----|
| 3. Usufructo, uso y habitación.....                   | 45 |
| 3.1. Definiciones de uso, usufructo y habitación..... | 49 |
| 3.2. Cosas susceptibles de usufructo.....             | 52 |
| 3.3. Obligaciones de los usufructuarios.....          | 53 |
| 3.4. Causas de extinción de usufructo.....            | 55 |
| 3.5. Modos de constitución del usufructo.....         | 60 |



## CAPÍTULO IV

|   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 4. Asentamientos urbanos.....   | 71          |
| 4.1. Dispersión rural y concentración urbana en el asentamiento<br>poblacional..... | 74          |
| 4.2. Dinámicas de población.....  | 75          |
| <br>  |             |
| CONCLUSIONES.....   | 81          |
| RECOMENDACIONES.....  | 83          |
| BIBLIOGRAFÍA.....   | 85          |



## INTRODUCCIÓN

Debido a los déficits habitacionales que enfrenta la ciudad capital, resulta de trascendencia nacional resolver los problemas que tienen las personas de escasos recursos en los asentamientos humanos o en los cinturones de miseria. Por ello, el Estado debe implementar políticas públicas orientadas hacia mecanismos prácticos que permitan dotar a las personas sin vivienda, de una solución habitacional viable.

En el presente trabajo se propone que con el usufructo, uso y habitación se solucione la problemática de los asentamientos urbanos en la ciudad de Guatemala; además es necesario que el actual gobierno promueva de mejor manera la adquisición de vivienda, a través de las figuras en mención.

Se estima que se puede ayudar a las familias de escasos recursos a que accedan a un techo digno y evitar que habiten en áreas peligrosas, por ejemplo recuperar algunos terrenos destinados a áreas verdes, así como para promover el mercado inmobiliario urbano.

En este caso, la diferencia para asignar cada una de las figuras jurídicas anotadas, estarán acorde a las necesidades familiares y las condiciones de los inmuebles que se dispongan. En el caso del usufructo, se puede asignar un terreno con condiciones de siembra y área de vivienda a varias familias numerosas; el uso se aplicaría en aquellos bienes inmuebles que sean de tamaño reducido y que únicamente puedan



sostener a una familia, o dos a lo sumo; mientras que la habitación se otorgaría a algunas poco numerosas, por ejemplo una madre con su hijo, en aquellas condiciones en donde sea una vivienda con muchas habitaciones, que permita albergar a varias pequeñas o poco numerosas.

La tesis se dividió en cuatro capítulos a conocer, de los cuales el primero se refiere al derecho civil; el segundo, trata acerca de los derechos reales y de mero goce; el tercero señala todo lo relacionado al uso, usufructo y habitación; y el cuarto capítulo, da a conocer la importancia de los mismos para combatir la problemática de los asentamientos urbanos en la ciudad capital de Guatemala.

La hipótesis formulada se comprobó al determinar la importancia del usufructo, uso y habitación para que se solucione la problemática relativa a los asentamientos urbanos; así como los supuestos se determinaron al establecer que, a través de las figuras anotadas se puede proporcionar una vivienda digna a los ciudadanos guatemaltecos. La técnica empleada fue la de fichas bibliográficas. Los métodos utilizados fueron: analítico debido a que se estableció la importancia del uso, usufructo y habitación para otorgarle vivienda a la ciudadanía guatemalteca. El método inductivo se empleó para analizar la vivienda de los habitantes de los asentamientos urbanos en la ciudad de Guatemala. El método deductivo fue de importancia para solucionar la problemática de los asentamientos urbanos en la ciudad capital de Guatemala y, el método sintético se utilizó para determinar la necesidad de solucionar la problemática habitacional.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho civil

El derecho civil se encarga de regular las relaciones de patrimonio y de las personas físicas y jurídicas, tomando en consideración a los sujetos, como sujetos de derecho, encargados de regular las relaciones con el Estado y sus semejantes.

Es la disciplina jurídica reguladora de normas jurídicas y principios que norman las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público, siempre que actúen desprovistas de imperium.

El derecho civil es el conjunto de las normas y principios que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuanto a tales, como sujetos de derecho, o como aquellas que rigen al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares; que reglan las relaciones con sus semejantes y con el Estado; cuando este actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas.

#### 1.1. Definición

El autor Guillermo Cabanellas define al derecho civil, dando a conocer la importancia, fines y elementos del mismo; al señalar lo siguiente: “El conjunto de principios y normas



que se encargan de la regulación de relaciones ordinarias y generales de la vida tomando en consideración a las personas en cuanto a tales, como sujetos de derecho”<sup>1</sup>

El citado autor también determina que: “El derecho civil es la rama jurídica más antigua. Es el derecho particular de cada pueblo o nación. Es el conjunto de reglas y soluciones prácticas de los jurisconsultos ante el derecho vigente”. <sup>2</sup>

El autor anteriormente citado define al derecho civil como: “El conjunto de normas reguladoras del Estado, condición y relaciones de las personas en general, de la familia y la naturaleza, situaciones y comercio de los bienes o cosas; que comprende sus ramas principales: el derecho de las personas, que incluye la personalidad y capacidad individual; el derecho de la familia, rector del matrimonio, la paternidad, la filiación y el parentesco; el derecho de las cosas que rige la propiedad y los demás derechos sobre los bienes, íntimamente relacionado con el derecho sucesorio, y la parte que considera las diversas relaciones compulsivas o el derecho de las obligaciones, comprensivo del derecho de lo contratos”. <sup>3</sup>

Al explicar la evolución del derecho civil es necesario remontarse a Roma. En Roma se distinguía entre *ius civile* y *ius gentium* o *naturale*: el primero, se refiere al usado por los romanos, entendido no como una imposición, sino como un privilegio, el segundo, se refiere al derecho común a todos los hombres sin distinción de nacionalidad. Es un sistema estrictamente romano para dar tratamiento jurídico a las relaciones entre

---

<sup>1</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico**. Pág. 118.

<sup>2</sup> **Ibid.** Pág. 119.

<sup>3</sup> **Ibid.** Pág. 120.



romanos y extranjeros, sistema producto de la expansión económica y militar del pueblo romano o *civitas*.

Otros contraponen el *ius civile* al *ius pretorium* o *ius honorarium*, el cual fue introducido con el propósito de suplir, ayudar y corregir el *ius civile*. Pero, dicha contraposición no es real, ya que el *ius pretorium* significa la renovación del *ius civile* provocada por las nuevas necesidades y por los nuevos hechos.

Es de importancia hacer mención en el actual trabajo de tesis que, el *pretor* no creaba derecho, sólo declaraba como entendía el derecho y los principios que seguiría en el ejercicio de sus funciones.

El *ius civile* como derecho del *cives*, del ciudadano romano, no se identifica con el derecho privado. Es cierto que la construcción romana construyó de preferencia las instituciones privadas como lo son la persona, familia, propiedad, obligaciones y herencia, pero dentro del *ius civile* hay instituciones que son extrañas al Derecho civil a la concepción de Derecho civil, así las de carácter penal, procesal y las administrativas.

El *ius civile*, en su sentido propio y originario consiste en el ordenamiento tradicional adoptado por los grupos primitivos romanos reunidos en una comunidad política y constituido por una serie de principios fundamentales establecidos por la jurisprudencia religiosa y luego laica de los prudentes.



Dicho núcleo de principios tradicionales se va ensanchando a lo largo de la historia del derecho romano naciendo un *ius civile novum*, por obra de las leyes, plebiscitos, senadoconsultos y decretos de los príncipes.

Al mismo tiempo, el viejo *ius civile*, el de los principios tradicionales experimenta la influencia del *ius gentium* y del *ius pretorium* o *honorarium*, y todos esos derechos van a ser *ius civile* en la compilación de Justiniano, porque con aquel se entroncaron y no se diferenciaron.

## 1.2. El derecho civil en la Edad Media

En el año 466 d. de C. se produce la caída del Imperio Romano de Occidente y es lo que se ha denominado el inicio de la Edad Media. La invasión de los pueblos Bárbaros que la provoca definitivamente acaba también de manera oficial con el derecho de Roma. Pero, el Derecho romano seguía sobreviviendo en la práctica de los pueblos dominados y con gran influencia en las leyes de los pueblos invasores.

Durante muchos años no existió más derecho que la costumbre, el fuero, los estatutos de las ciudades; e incluso, el estatuto de las corporaciones y gremios. Hay pues un acusadísimo particularismo jurídico.

A finales del Siglo XI y principios del XII se produce un fenómeno importante: la recepción del derecho de Roma. La compilación de Justiniano se lleva a cabo entre los años quinientos veintiocho al año quinientos treinta y tres después de Cristo en el



Imperio Romano de Oriente. Es muy posterior a la caída del Imperio Romano de Occidente y, por otra parte, es casi desconocida en él.

A partir del siglo XII los glosadores de Bolonia estudian el Derecho romano mediante glosas y exégesis, aplicando la técnica escolástica de los silogismos, distinciones y subdivisiones. Desde entonces, se va identificando el Derecho civil con el Derecho romano, con el derecho que Roma ha legado tal y como lo ha dejado, hasta el punto que desde ese siglo la obra de Justiniano recibe el nombre de *Corpus Iuris Civilis*.

Ahora bien, la compilación justiniana contenía numerosos textos de tipo público que habían perdido actualidad e interés, pues no eran aplicables a la sociedad política del tiempo de la recepción. De ahí que, los glosadores y comentaristas mostrasen una mayor atención hacia normas e instituciones privadas, a la circulación de los bienes, derechos sobre ellos y a la situación de las personas. Empieza, por tanto a abrirse camino la idea de Derecho civil como Derecho privado.

El derecho civil, entendido como derecho romano, va a desempeñar un papel sumamente importante en la Edad Media: el de derecho común. Hasta la recepción reinó un absoluto particularismo jurídico.

El derecho civil era un derecho común; es decir, un derecho normal frente al que los derechos particulares son anomalías. Hay que destacar que la fuerza del derecho civil como el derecho común provenía también de una necesidad política y del concepto de Imperio Sacro Romano Germánico, restaurado por Carlomagno en el año 800, como



continuación del Imperio Romano. La sociedad medieval hasta finales de la Edad Media va a vivir, no sin tensiones, la idea de que era un todo unitario bajo el Imperio: que tenía, por tanto, un único derecho. El Imperio postulaba un único derecho, que va a ser el civil-romano. Al mismo tiempo, la idea de Cristiandad, también unitaria en el plano religioso, llevaba a que el derecho de la Iglesia fuese igualmente un derecho común. Este derecho común era la ley eclesiástica que junto a la ley civil representaban las potestades del Imperio y la Iglesia.

El autor Ghirlanda, determina que: “El derecho canónico adquiere una importancia relevante a partir de las Decretales de Gregorio IX, y se estudiará intensivamente. Es un Derecho que no se limitaba a regular el fuero interno de los fieles, sino que, también se extendía a aspectos de su vida ordinaria, y sus principios espiritualistas (buena fe, obligación de cumplir la palabra dada, etc.) ejercerán una influencia decisiva en los textos de la compilación justiniana y en el Derecho civil que hoy conocemos y estudiamos. Entre el *Ius Civile* y el *Ius Canonicum* va a darse una influencia recíproca y continua”.<sup>4</sup>

También como derecho común se considera el derecho feudal. El sistema de vasallaje propio de la época obliga a utilizar normas o bien costumbres sobre todo para resolver los litigios entre señores y vasallos. El estudio de este derecho feudal por los juristas va a constituir un tercer elemento del naciente derecho común, junto al romano y al canónico, aunque mucho menos importante que ellos.

---

<sup>4</sup> Ghirlanda, Gianfranco. **El derecho en la Iglesia, misterio de comunicación**. Pág. 86.



Una vez que pierde fuerza la idea de Imperio a mediados del Siglo XIII, el Derecho romano no deja de tener valor de derecho común, y ahora porque se considera como *ratio scripta*. Ese derecho se estudia porque las nuevas necesidades hacen inaplicables muchos de sus textos, más como sistema conceptual que como sistema normativo, porque es un sistema racionalmente construido.

El derecho civil o derecho romano se convierte en un derecho de los principios tradicionales. De él van a salir otros derechos que atienden a la evolución social y económica de los siglos XIV y XV, como el derecho mercantil. Las compañías mercantiles, la letra de cambio, el comercio marítimo exigían regulación que no daban los textos romanos.

### 1.3. El derecho civil en la Edad Moderna

En la Edad Moderna, el Estado se convierte en el Estado absoluto que tiende a que su derecho nacional sea el exclusivo o predominante. De ahí que, el derecho civil, entendido como derecho romano, sufra un gran eclipse, si bien ello ya estaba preparado desde finales de la Edad Media por la crítica a que se somete: las fuentes que se manejaban se dice no son genuinas; las glosas y comentarios a los textos romanos eran cada vez más contradictorios y más abundantes; la aplicación del derecho se había convertido en una tarea insegura ante tantas interpretaciones dispares.



Los Estados modernos, soberanos y absolutos, inician ante todo una labor de consolidación de su Derecho nacional. En Castilla, esta labor la harán las Ordenanzas de Montalvo y la Nueva Recopilación. En Francia, las antiguas costumbres son recopiladas y reducidas a textos escritos, continuándose posteriormente esa tarea de fijación del derecho nacional. En Alemania, la atomización de los Estados miembros del Imperio impiden esta realización, pero Prusia, al ganar hegemonía, recopila su Derecho civil.

Todavía en las viejas definiciones de los Siglos XVI y XVII se sigue llamando derecho civil al derecho romano, que se contraponen al derecho real, que es el derecho nacional. Pero la fijación legislativa de este derecho ha sido el primer paso para la nacionalización del derecho civil. El segundo paso se da cuando el Derecho real se imponga. Sin abandonar el estudio del derecho civil, las Universidades, los teóricos y eruditos estudian y comentan el derecho real.

La sustitución se opera insensiblemente, y el derecho civil vuelve a ser no ya el derecho romano, sino el derecho propio y exclusivo de cada Estado. Paralelamente, cabe anotar que, ese derecho civil va a identificarse con el derecho privado. En efecto, la teoría de la organización política o sea del derecho público se estudia con separación del derecho civil, lo mismo que el aspecto jurídico de la actividad política. Se desligan también, desde el Siglo XVI, las materias de derecho penal o derecho criminal. La materia procesal se separa igualmente del tronco del derecho civil por la falta real de vigencia de los textos romanos en esta materia, y el derecho mercantil sigue con su



evolución y desarrollo apartado, como desde su nacimiento en la Edad Media, del derecho civil.

#### 1.4. El derecho civil actual

La evolución histórica del derecho civil se presenta como el sector del ordenamiento jurídico que se ocupa de la persona y sus diferentes estados, de su patrimonio y del tráfico de bienes.

Pero, más importante que determinar de qué se ocupa el derecho civil es analizar cómo se ocupa, pues de ahí nace la crisis por la que está atravesando.

Efectivamente, si hoy el criterio de valores está en crisis, el derecho civil no puede por menos de sufrir también las consecuencias de esa crisis. La del derecho civil es, además, la del desmoronamiento de la sociedad que contempló la obra de la codificación, el Derecho civil heredero de los Códigos decimonónicos no es de utilidad.

La codificación se basaba en la afirmación del individuo frente al Estado, sin cuerpos intermedios; el Código Civil aseguraba el libre desenvolvimiento del individuo, de su voluntad. De ahí que, el principio de la autonomía de la voluntad, con su reflejo en el derecho de propiedad que se concebía absoluto y con las mínimas excepciones posibles a este absolutismo, fuese el pilar de sustentación de todo el edificio. El sistema jurídico va a ser en realidad el sistema de los derechos subjetivos, de poderes del individuo.



Pero la evolución social ha ido por otros caminos. Los ideales de la burguesía, que detentadora de los bienes económicos y de producción quería un sistema que le permitiese su libre y omnímodo disfrute, no se ha aceptado por inmensas capas de la sociedad sin poder económico, para las que el juego de la autonomía de la voluntad no significa más que la sumisión al más fuerte y para la que los derechos subjetivos que les reconoce el ordenamiento jurídico no son más que abstracciones.

Por otra parte, el rechazo de un puro sistema liberal de economía, cuyo motor era la persecución del interés individual que redundaría en el bienestar colectivo, hace que la propiedad de los medios de producción no se identifique con propiedad privada.

Todo ello, indica que el Estado va a intervenir decisivamente en la vida económica y jurídica; y que las normas no van a sancionar la autonomía de la voluntad individual sino que la van a dirigir o coartar en beneficio de los intereses colectivos o para evitar que sea un instrumento de dominación de los débiles. Así, el propietario tendrá cada vez más deberes; no se le va a prohibir ya que haga o no haga, sino que se le va a obligar a un hacer. Así, el empresario no impondrá los contratos de trabajo que quiera a los que no pueden discutir sus cláusulas. Es un nuevo orden jurídico distinto del cristalizado en la codificación del diecinueve.

Los principios escuetamente expuestos anteriormente producen un impacto en el derecho civil, que se traduce en una disgregación. Son Derechos especiales los que surgen frente al derecho civil que queda como común, en los que se desarrollan nuevas normas. Se habla así de un derecho del trabajo, de un derecho de la economía, de un



derecho agrario, de un derecho bancario, de un derecho de arrendamiento, de un derecho urbanístico. La disgregación, como puro fenómeno externo e índice de una especialización técnica o científica, no tiene trascendencia grave. La gravedad radica en la consolidación de los desmembramiento, porque entonces se ha roto la unidad interna del derecho civil.

La crisis del derecho civil codificado tiene otras causas. Básicamente es de anotar su carácter excesivamente patrimonial, que hace que la persona se contemple y regule en función de sujeto de una relación jurídica de aquella naturaleza y no por sí misma: sus valores, sus bienes y atributos como tal persona pasan por completo desapercibidos y abandonados al campo de las declaraciones constitucionales sonoras y espectaculares. Al derecho civil se le priva así de lo más sustancial que tenía, pues su función y su finalidad no es otra que la defensa de la persona y de sus fines. El movimiento contemporáneo, por el contrario, está prestando una gran atención al campo de los derechos fundamentales de la persona, al margen de las facetas políticas o penales del tema.

### 1.5. El derecho civil es el derecho privado, común y general

El derecho civil es fundamental, siendo el mismo un derecho privado al regular las relaciones que existen entre personas en oposición al derecho público, es común debido a que cuenta con aplicabilidad a todas las materias que se relacionan con el derecho privado; y es general ya que se aplica a todos aquellos sujetos que se encuentran en igual situación jurídica.



a. El derecho civil es un derecho privado

El derecho civil ha sido desde la época del derecho romano el conjunto de normas que constituyen el derecho privado, entendiendo por tal a aquél que regula las relaciones entre las personas. Se oponía, por tanto, al derecho público, que regula las relaciones de las personas con los poderes del estado y de los poderes públicos entre sí.

b. El derecho civil es un derecho común

Las normas del derecho civil se aplican a todas las materias de derecho privado que no tengan una regulación especial de carácter legal. La evolución del derecho, y su especialización, hicieron nacer ramas específicas de derecho privado como el derecho mercantil. Estas ramas tienen en común el hecho de mantener como derecho supletorio al derecho civil, que se instituye así como derecho común.

c. El derecho civil es un derecho general

El derecho civil contiene normas que regulan las relaciones jurídicas privadas aplicables a todos los individuos independientemente de factores como nacionalidad, profesión y religión. Se aplica a todos los que se hallan en la misma situación jurídica.



El estudio del derecho civil es fundamental debido a que el mismo regula las relaciones ordinarias y de tipo general de la vida del ser humano, en lo relativo a su condición familia, comercio de bienes, personalidad y capacidad individual.





## CAPÍTULO II

### 2. Derechos reales de mero goce

Los derechos reales de mero goce son fundamentales para el derecho civil guatemalteco, debido a que los mismos son correlativos a la obligación que existe y tiene todo sujeto de respeto después de obtener las ventajas que le proporciona una cosa.

Son derechos correlativos de un deber general de respeto y del cual toda persona tiene, al obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producirle. Así, el sujeto pasivo no es tan ostensible, como en el personal, pero sí existe y son todas las demás personas que los deberán reconocer.

Los derechos patrimoniales son aquellos que tienen un contenido económico, los que sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular y que son apreciables en dinero.

Los derechos patrimoniales se encuentran dentro de los derechos subjetivos, y son individuales dentro del ordenamiento del derecho privado. Los derechos subjetivos se pueden explicar como la facultad o potestad que el derecho objetivo concede.



El derecho patrimonial es el conjunto de principios y normas que regulan los derechos y obligaciones de contenido total o parcialmente económico que pueden integrar el patrimonio de las personas humanas y las de existencia ideal.

Dentro del derecho patrimonial no se encuentran los derechos extrapatrimoniales individuales y colectivos, aunque nada impide que su violación dé origen o tenga consecuencias patrimoniales. Los derechos patrimoniales pueden ser personales o creditorios y reales.

Al dominio se oponen los derechos reales limitados, los que comparten con la propiedad el carácter real, pero no otorgan un poder pleno que abarque la cosa en su conjunto, sino sólo un poder limitado.

## 2.1. Origen histórico del derecho real y de su terminología

Existe, al menos, dos criterios acerca de la distinción conceptual entre derechos reales y personales, siendo los mismos el histórico, el filosófico y el jurídico.

En el derecho romano primitivo era imposible encontrar dicha diferencia, ya que originalmente el derecho fue un poder, el del pater familias, que ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su mancipium, sobre las cuales era soberano.

Recién en una etapa muy posterior puede encontrarse la distinción entre derechos personales y reales, cuando se reemplaza la vinculación o atadura de una persona del



deudor por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la ejecución patrimonial.

Los derechos reales brotaron no sistemáticamente, sino empíricamente, de acuerdo con las necesidades socioeconómicas, y lo que los caracterizó fue que se les fue concediendo una *actio in rem vindicatio* con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos sólo se concebía para el dominio o propiedad.

Los primeros de esos derechos fueron las servidumbres rústicas, luego las urbanas. Después siguieron el usufructo y el uso, los derechos de *habitatio* y *operae servorum*. Del derecho honorario se originará la *enfiteusis*, como así también las superficies. También de origen honorario, tomarán cuerpo los derechos reales de prenda e hipoteca, consideradas como de garantía.

Las expresiones *ius in rem* y *ius in personam* no aparecen en los textos romanos. Se encuentran por primera vez en el *Brachilogus iuris civilis* o *Corpus legum*, redactado entre los Siglos X y XI.

El autor Diego Espín Canovas determina la importancia de conocer la historia del derecho civil, señalando que: “Fueron los glosadores y postglosadores quienes, sobre la base de que las acciones eran los medios procesales para tutelar los derechos



concluyeron que los derechos protegidos por las *acciones in rem* y por las *acciones in personam* eran los *ius in rem* y los *ius in personam*, respectivamente”.<sup>5</sup>

## 2.2. Los derechos reales

En el ordenamiento jurídico civil vigente en Guatemala, se incluyen normas que constituyen una parte general de los derechos reales. Los derechos patrimoniales se distinguen en dos categorías fundamentales: derechos reales y personales u obligacionales.

El derecho real suele caracterizarse como un señorío inmediato sobre una cosa, existiendo una directa relación entre el sujeto y la cosa, en contraposición con el derecho personal, consistente en una relación entre dos personas determinadas.

A todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a derechos reales.

El derecho real es aquel que no tiene obligación correspondiente, que sí la tiene el derecho personal. Una obligación es un vínculo jurídico que constrañe necesariamente a solventar algo a alguien y lo subsume en el derecho civil.

Derecho personal es aquél en que una persona determinada es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en que ninguna persona determinada es

---

<sup>5</sup> Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 38.



individualmente sujeto pasivo del derecho. O, en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, suministrar, a hacer o no hacer alguna cosa.

Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquier un beneficio mayor o menor. Esta nota toma en cuenta a los sujetos de las personas jurídicas respectivas, tanto personales como reales.

Derecho real, es aquel que establece entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, donde la ventaja o facultad que lleva aparejada la obtiene su titular con la misma idéntica inmediatez del objeto sobre el que recae.

### 2.3. Dualismo clásico entre derechos personales y reales

El autor Henri Manzeaud señala la división existente entre los derechos reales, al indicar que: “La doctrina clásica separa netamente los derechos reales de los personales, por eso es denominada dualista. Participan de esta doctrina Ortolán, Maynz, Mackeldey, Demolombe”.<sup>6</sup>

Establece una distinción intrínseca entre derechos reales y personales: los primeros crean una relación directa, inmediata, con la cosa que es su objeto y de la cual puede el titular sacar el provecho que le corresponde por sí mismo, sin ningún intermediario. Los segundos tiene por objeto la actividad de un sujeto determinado o determinable,

---

<sup>6</sup> Manzeaud, Henri. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 24.



obligado a dar, hacer o no hacer algo, y la cosa es sólo mediatamente su objeto interponiéndose entre ella y el titular del derecho creditorio, la persona de la deuda.

El derecho real se considera como una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa.

El derecho personal, en cambio, es concebido como una relación entre el titular del derecho y el deudor obligado a cumplir una prestación en beneficio del primero.

Las teorías unitarias: realistas y personalistas, Son las que impugnan la división dicotómica: derecho real y derecho personal. Puede clasificárselas en personalistas o realistas, según que la pretendida unificación se haya sobre una u otra categoría de derechos.

La relación de sujeto y de objeto como determinante de los derechos reales es la denominada teoría dualista clásica. Que entiende que existen por una parte derechos reales y por otra derechos personales. Una teoría moderna de técnica jurídica está empezando a proponer una concepción trialista: derechos personales o creditorios, derechos reales, y derechos intelectuales.

A partir de fines del siglo dieciocho y principios del diecinueve se han intentado defender posturas que pretendían negar las diferencias entre derechos reales y derechos personales.



En los derechos reales se encuentra una relación sin sujeto pasivo para la teoría dualista, pero para las monistas no es así.

Existieron teorías monistas que ubicaban todo dentro de los derechos reales, y teorías monistas que encuadraban todo dentro de los derechos creditorios. Las primeras no pasaron de tesis académicas, y dentro de las segundas el defensor más destacado fue Planiol.

Esta sostenía que una relación jurídica no puede existir entre un sujeto y una cosa. Siempre habrá en las relaciones un sujeto activo que se relaciona con todos los demás sujetos, que actuarían como sujeto pasivo de la relación, habría así, una obligación pasivamente universal.

De ahí se desprende que la diferencia entre derechos reales y personales no es esencial, sino que se traduce solamente en lo siguiente: mientras que en estos últimos el sujeto pasivo es determinado, en los primeros es indeterminado y de número ilimitado.

No satisface la idea de la obligación pasivamente universal como característica de los derechos reales, puesto que el deber de respetar los derechos que tienen los miembros de una colectividad, existe tanto en el caso de los derechos reales como en el de los personales, y aun en los de carácter extrapatrimonial.



Esta concepción supone poner el acento en algo que es completamente secundario en los derechos reales; porque lo esencial y característico no es la obligación pasiva que el resto de la sociedad tiene de respetarlos, sino el poder de goce y disposición que se reconoce al titular sobre la cosa.

El autor anteriormente citado, también señala la unificación de los derechos reales y derechos personales al indicar lo siguiente: “En definitiva, se unifican derechos reales y derechos personales en una única categoría, ya que, todo derecho implica una relación entre personas; en los derechos personales la relación se establece entre el acreedor y deudor, en tanto que en los derechos personales se establece entre el titular del derecho y el resto de las personas”.<sup>7</sup>

Así como quienes sustentan la tesis de la obligación pasivamente universal quieren reducir todos los derechos a obligaciones, la teoría unitaria realista, al revés quiere reducirlos todos a derechos reales.

Unifica los derechos en la categoría de los derechos reales. Mientras los derechos reales recaen sobre una cosa, los derechos personales no recaerían sobre una persona sino sobre su patrimonio.

El derecho obligacional, es un derecho sobre bienes. La única diferencia con el derechos real es que primitivamente no pesa sobre una determinada cosa sino sobre un patrimonio entero. El derecho obligacional es un derecho sobre las cosas, o por lo

---

<sup>7</sup> **Ibid.** Pág. 29.



menos subsidiariamente recae sobre las cosas, sobre el conjunto de los bienes del deudor.

El autor Calixto Valverde y Valverde, explica sobre quien recae el derecho obligacional, al señalar: “El centro de gravedad de la obligación lo desplaza del sujeto al objeto. El derecho obligacional recae sobre el objeto o subsidiariamente sobre todas las cosas que integran el patrimonio del deudor”.<sup>8</sup>

El derecho obligacional es un derecho real, indeterminado en cuanto a su objeto material, que son todos los bienes del deudor, integrantes de su patrimonio, que es la prenda de los acreedores. Y esto aún en el supuesto de la obligación de dar una cosa determinada, pues en caso de incumplimiento la indemnización recae sobre todos los bienes del deudor.

Estas tesis tuvieron escaso apoyo. Estas posiciones son susceptibles de ciertos importantes reparos.

No recalcan la diferencia entre la relación de persona y cosa según se trate de derecho real o de derecho personal. En el primer caso, directa e inmediata; en el segundo, siempre se necesita la actividad de un sujeto, o sea el deudor y para acceder a la cosa. Se despersonaliza así la obligación, al mirar solamente al objeto sobre el que va a ejercerse la conducta del deudor. Enfocan a la obligación en el momento del

---

<sup>8</sup> Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 40.



incumplimiento; que es cuando recae sobre los bienes del deudor; es decir que la contemplen en su anormalidad, pues lo común es que las obligaciones se cumplan.

La diferencia entre unos y otros derechos es cada vez más difícil de distinguir. En rigor, se dan como especies de espirales. Pero la diferencia radicaría en que los derechos reales garantizan un goce inmediato, si nace realizando algo, el derecho ante el que estamos es un derecho real; si cumplido el objeto desaparece, estamos ante un derecho personal.

Institución, es un grupo social organizado. En ella, suelen aparecer situaciones a favor del grupo, especialmente la relación del hombre con las cosas, ya que éste, para satisfacer sus necesidades, siempre se pone en contacto con esas cosas. Reiteradas en el tiempo, estas situaciones se objetivizan y se convierten en derechos, que permiten hacer respetar la situación por los terceros y por los propios miembros del grupo: habría nacido un derecho subjetivo.

El autor Rafael Rojina Villegas determina la conceptualización del derecho subjetivo individual, al señalar que: “El derecho subjetivo individual es un reconocimiento de la institución a favor del individuo, y no al revés. Como lo quieren ciertas teorías, donde la institución tiene derechos que el individuo, su originario titular consiente en traspasarle”.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Derecho mexicano**. Pág. 32.



Para hacer respetar esos derechos subjetivos existen dos clases de normas: las constitutivas del derecho disciplinario, que sujetan a los integrantes del grupo imponiéndoseles aun sin su consentimiento; aquí estarían los derechos reales; y las constitutivas del derecho estatutario, que por contemplar intereses particulares tienen en cuenta la voluntad individual. Aquí se ubicaría el derecho de las obligaciones y de los contratos.

Así, la propiedad ha empezado por ser reglamentada en el derecho disciplinario, que imponía a los particulares el deber de respetarlo. Es por ello que tanto en la propiedad como en los demás derechos reales se encuentra ese aspecto de obligación pasivamente universal, el cual no puede ser equiparado a las obligaciones propiamente dichas, las cuales figuran en el activo y pasivo del patrimonio de los individuos y derivan del comercio jurídico y de los contratos.

Esta tesis acepta la diferencia entre derecho real y personal, pero la basa en que el derecho real tiene origen en el derecho disciplinario, o sea que es base institucional; mientras que el derecho personal surge de los contratos y el comercio jurídico, teniendo

#### 2.4. Generalidades

En los derechos reales hay dos elementos: el titular y la cosa; en los personales hay tres: sujeto activo, sujeto pasivo y prestación que consiste en dar, hacer o no hacer.



Los derechos reales se llaman absolutos en el sentido de que se tienen *erga omnes*, los personales son relativos, se tienen contra personas determinadas.

El titular de un derecho real goza del *ius persecuendi* o sea la facultad de hacerlo valer contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa; aunque el principio no es absoluto. Los derechos personales no gozan de este derecho.

Es inherente al derecho real el *ius preferendi*, en virtud del cual descarta a todos los derechos creditorios y, además, determina su rango de acuerdo con su antigüedad o excluye cualquier otro. El derecho personal supone una completa igualdad para sus diversos titulares, salvo el caso de los privilegios.

Los derechos reales sólo pueden ser creados por ley y, por ello, su número es limitado. Las partes tienen prohibida la creación de otros derechos reales de los enumerados por la ley. En cambio, los derechos personales son ilimitados en su género; las partes pueden crear tantos como convenga a sus intereses, formando el contrato una regla a la cual deben sujetarse como a la ley misma.

La ley reglamenta las formalidades requeridas para la transmisión de derechos reales, que son más rigurosas para el caso de que se trate de bienes inmuebles; en cambio los derechos personales nacen o se transmiten sin ningún requisito formal.

Los derechos reales son susceptibles de adquirirse por usucapión; no así los personales, respecto de los cuales no es concebible la posesión.



Los derechos reales tienen una duración, en principio, ilimitada, y no se extinguen por no uso: la prescripción liberatoria no rige respecto de ellos. Sin embargo, la prescripción liberatoria se opera respecto de todos los derechos creditorios no ejercidos durante los plazos fijados por la ley.

## 2.5. Institutos de naturaleza jurídica controvertida

Hay varios casos de institutos de naturaleza jurídica controvertida. Derechos reales de garantía en general. Algunos podrían sostener que son derechos personales, por ser accesorios de derechos de esa naturaleza. Sin embargo, la accesoriedad del derecho de garantía sólo hará que su suerte quede supeditada a la del derecho personal al que accede, pero esto no puede nunca influir sobre su naturaleza jurídica.

Si bien el principio general es que todos los acreedores se encuentran frente al deudor común en un pie de igualdad cualesquiera que sean las fechas de los créditos, excepcionalmente la ley otorga a ciertos acreedores el derecho de ser pagados con preferencia a otros. Este derecho se llama privilegio y, al igual que los derechos reales de garantía, es accesorio del crédito respectivo. Para algunos autores, el privilegio es un derecho real, pero esta tesis es difícil de sostener en el derecho vigente. Carece de inherencia a la cosa sobre cuyo precio se hará efectivo; no tiene el *ius persecuendi*, salvo alguna excepción, ni el *ius preferendi*. El privilegio no es un derecho real, ni personal, sino que es una simple cualidad de un determinado derecho.



El autor anteriormente citado determina que: “El derecho de retención se trata de un derecho que se confiere al tenedor de una cosa ajena al de mantenerse en la posesión hasta el pago de lo que le es debido por razón de la misma cosa. Carece de inherencia a la cosa conferida al retentor cuando es desposeído no es acción real sino posesoria”.<sup>10</sup>

Los derechos intelectuales son el conjunto de facultades que la ley reconoce sobre las creaciones del espíritu a sus autores. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por término que la ley le acuerda. El que se hable normalmente de propiedad intelectual no significa que sea un derecho real, se trata de un evidente error, ya que no es posible la existencia de un derecho real que no tenga por objeto una cosa.

Los derechos intelectuales han sido conceptualizados como una tercera clase, distinta de la de los reales y personales, o un tercer género, frente a los derechos patrimoniales y extrapatrimoniales, dado su carácter mixto.

En rigor, se trata de una tercera categoría independiente de derechos, en cuya naturaleza jurídica hay que distinguir dos aspectos: por un lado, el derecho moral del autor, que se materializa en facultades que tiene el titular para que todos reconozcan y respeten su paternidad espiritual con respecto al objeto creado y la incolumidad de éste; y por otro lado, el derecho a la explotación económica de la creación.

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág. 50.



Tanto en uno como en otro aspecto, en cuanto a la oponibilidad, el derecho intelectual es absoluto. En lo que hace al contenido, en cambio, es extrapatrimonial en el primero, y patrimonial en el segundo. Sólo con relación a este último podría hablarse de propiedad intelectual, pero tomando la palabra propiedad no como sinónimo de dominio, sino con el alcance más amplio de derecho patrimonial.

El cuerpo de una persona jamás podría ser objeto de un derecho real. Lo mismo para las partes, mientras estén unidas; pero una vez separadas dejan de integrar el cuerpo, y convertidas en cosas, podrían ser asiento de un derecho real.

El autor Federico de Castro y Bravo, determina que: “La naturaleza jurídica de la posesión ha sido muy controvertida. No sólo para los que la consideran un derecho se ha cuestionado que clase de derecho es, sino también se ha sostenido que es un hecho. La posesión es un hecho de consecuencias jurídicas: los interdictos posesorios, y la usucapión. La posesión es un hecho y como tal está configurada”.<sup>11</sup>

Hay situaciones que no siendo dudosas, en el sentido de si son derechos reales o personales, o de otra naturaleza, hay quienes pretenden erigir en una tercera categoría entre los derechos reales y personales, por aparecer integrados por elementos pertenecientes a estas dos clases de derechos.

En cualquier derecho de origen romano pretender la posibilidad de que existan derechos reales in faciendo implicaría incurrir en una contradicción total. Ello ocurriría si

---

<sup>11</sup> De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 24.



se concibiera un derecho real que otorgase a su titular la facultad de obtener de una persona determinada o determinable un cierto comportamiento positivo o sea una acción.

Si el derecho es real no puede ser in faciendo, es porque el in faciendo es contenido típico y exclusivo de los derechos personales.

Ello significa que, jamás el propietario del sirviente puede quedar obligado a observar una conducta positiva, a hacer algo en beneficio del titular del fundo dominante; únicamente debe tolerar que otro haga o abstenerse de hacer algo. El principio anotado tiene que generalizar a todos los derechos reales.

El autor anteriormente citado señala que: “El *ius ad rem*, aparece formulado en el derecho canónico, por Sinibaldus Fliskus en el siglo XIII que lo expresó con tecnicismo y generalidad.” Cuando un obispo estaba impedido para desempeñar el cargo se le nombraba un coadjutor con derecho a sucederlo. Éste, por el momento, sólo tenía un *ius ad rem* al obispado y al beneficio que iba unido a él, o sea las rentas para asegurar su subsistencia. Muerto el obispo se convertía en un *ius in rem*. El coadjutor no podía ser privado de derecho al cargo y beneficio consiguiente, su futuro *ius in rem* era cosa segura para él con más fuerza que la de un simple derecho personal. Esto llevó a considerar esta situación jurídica como intermedia entre el derecho real y el derecho personal”.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág.16.



También, el mismo autor indica que: “Esta idea luego pasó al derecho feudal empleándose la expresión *ius ad rem* para designar la situación a que daba lugar la investidura simbólica o formal, ya que el *ius in re* sólo se lograba con la posesión definitiva”.<sup>13</sup>

Por último ingresó en el derecho civil, en conexión con la teoría del título y el modo, como manera de proteger a quien únicamente podía invocar a su favor un título suficiente, pero que no contaba aún con el modo suficiente.

Se le concedía un derecho preferente sobre posibles adquirentes posteriores con título y modo, salvo que fuesen de buena fe y a título oneroso.

Esta aplicación la adopta el sistema consensualista para la adquisición de derechos reales. Se considera inadmisibles que un derecho personal pueda tener la fuerza de un derecho real si no cumple con el requisito del modo.

No se justifica la creación de esta categoría, aunque la expresión *ius ad rem* es la más técnica para designar el derecho personal cuyo correlato consiste en una obligación de dar cosas para transferir el dominio o constituir sobre ellas derechos reales.

Son derechos personales que van unidos a la titularidad de derechos reales, o al menos, de una relación posesoria. Por lo tanto, nacen, se transmiten y se extinguen con el nacimiento, la transmisión y la extinción de dicha titularidad. Propter significa por

---

<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 17.



causa o con motivo de algo; y rem, se refiere a que están originadas en la posesión de la cosa.

Se ha pretendido sostener que constituyen una categoría intermedia entre los derechos reales y personales. Pero la naturaleza jurídica de un derecho se establece por su contenido, y aquí el contenido es obligacional.

Son obligaciones que ofrecen características especiales en cuanto a su nacimiento, desplazamiento, y extinción, ya que nacen, se desplazan y se extinguen siguiendo análogas vicisitudes de la titularidad real o posesoria de la cosa, sin que intervenga para nada la voluntad de las partes, pues todo ocurre por ministerio de la ley.

La doctrina no es pacífica en lo concerniente a la admisión de las obligaciones propter rem.

La corriente contraria a la existencia se funda en que a todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a los derechos reales. Es decir que no hay obligación que corresponda a un derecho real.

Este tipo de obligación tiene su origen en ley o en contrato, y siempre deberá encuadrarse en una u otra situación.



Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular, pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida.

Son obligaciones inherentes a la posesión, las concernientes a los bienes, y que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada.

Son en definitiva obligaciones legales, establecidas por normas que son principalmente de orden público y que al señalar las restricciones y límites legales fijan negativamente el contenido normal de ellos.

Mientras que en el régimen de los derechos personales impera el principio de la autonomía de la voluntad, el de los derechos reales está dominado por el principio de orden público, dejando apenas un estrecho margen para la voluntad de los particulares.

El estatuto de los derechos reales tiene una íntima vinculación con la organización social del país. Pero el orden público no impera en los derechos reales en forma exclusiva sino preponderante.

Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los vigentes en las



normas, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.

El autor citado da a conocer la definición de dominio, al señalar que: “El dominio es el derecho real de mayor contenido; en él la voluntad del titular es decisiva respecto del destino de la cosa y, por lo tanto, mientras no se lo impida la ley o los derechos de un tercero, puede exclusiva y perpetuamente, gozar y disponer de la cosa como quiera”.<sup>14</sup>

El condominio es el derecho real de copropiedad de dos o más personas sobre una cosa propia, por una parte indivisa.

El usufructo es el derecho de usar y gozar, pero no disponer la cosa, inclusive su uso es menos amplio que el del dueño, ya que debe sujetarse al destino determinado por este último. Es esencialmente temporario e intransmisible.

El uso, al igual que el usufructo, es el derecho de gozar y gozar una cosa, pero no en su totalidad, sino sólo en cuanto le sea preciso para satisfacer necesidades personales y las de su familia.

La habitación no es más que el derecho de uso cuando recae sobre una casa, dando la utilidad de morar en ella.

---

<sup>14</sup> **Ibid.** Pág. 55.



El derecho real de servidumbre da únicamente el derecho a una determinada, concreta o específica utilidad sobre un inmueble ajeno.

La hipoteca es el derecho real en virtud del cual, en garantía de un crédito, un inmueble que queda en poder del constituyente es gravado en una suma de dinero.

La prenda es el derecho real en virtud del cual, en garantía de un crédito, una cosa mueble que es entregada al acreedor queda gravada en una suma de dinero.

La anticresis es el derecho real en virtud del cual, en garantía y pago de un crédito determinado en dinero, un inmueble es entregado al acreedor para que perciba sus frutos y los impute a dicho pago.

Los derechos reales se pueden clasificar con relación al sujeto, al objeto, a la causa, al contenido, a la función.

De acuerdo a criterios generalmente aceptados, se pueden clasificarse en:

Con relación al sujeto serán derechos reales exclusivo o no exclusivos; de titularidad limitada o no a personas de existencia visible; absolutos y relativos.

En relación con la causa, pueden ser perpetuos o temporarios; vitalicios o no vitalicios; extinguidos o no por el uso; verdaderos o putativos; forzosos o no forzosos;



transmisibles o intransmisibles; registrables o no registrables; que admiten como fuente a la ley o no.

En relación con el contenido, pueden clasificarse en derechos reales de disfrute y de garantía; los primeros son el dominio y el condominio, el usufructo, las servidumbres, el uso y la habitación; los segundos, la hipoteca, la prenda y la anticresis. En el primer caso, los derechos conceden al titular un derecho de disfrute amplio de dominio o limitado y los demás derechos de disfrute sobre la cosa; en el segundo, el derecho sólo sirve de garantía para el pago de una deuda contraída por el dueño. Los primeros recaen sobre la sustancia de la cosa y los segundos sobre su valor.

Otra clasificación posible es la que distingue entre el dominio y el condominio, por una parte y los otros derechos reales, El dominio es un derecho de señorío pleno, el prototipo de los derechos reales.

Derechos reales sobre la sustancia, la utilidad y el valor, siendo que la sustancia consiste en el conjunto de las cualidades esenciales constitutivas de los cuerpos y, además, que compromete a ella la libre disposición sobre el destino económico de la cosa, cabe concluir que el dominio es el único entre los derechos reales que implica y contiene la facultad de disponer materialmente de la cosa que es su objeto en el sentido.

El único sujeto de los derechos reales, como de todo derecho civil, es la persona.



En principio toda persona física o jurídica nacional o extranjera puede ser titular de derechos reales.

Sin embargo, los derechos de uso y habitación no admiten la titularidad por personas de existencia ideal.

Los objetos materiales son susceptibles de tener un valor. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.

Los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de bienes de una persona constituye su patrimonio.

En los derechos reales debe existir la cosa objeto del derecho real. No así en los derechos personales, admitiéndose en estas que su objeto no exista al momento de constituir la obligación o el contrato.

Son objeto de los derechos reales, generalmente las cosas. Excepcionalmente son los bienes.

El objeto de derecho está constituido por las cosas y por los hechos voluntarios, lícitos y posibles que consistan en la entrega de una cosa o en la ejecución o desistimiento voluntario.



Unas cosas son corporales y otras incorpóreas. Son corporales las que pueden tocarse, como un fundo o un vestido y son incorpóreas las que no pueden tocarse, como los derechos, la herencia, el usufructo.

Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación. La ley no afirma que la energía sea cosa, sino que las normas aplicables a las cosas se deben extender a ella.

El cuerpo humano no es una cosa y está alejado de toda idea de valor; por consiguiente, no puede ser objeto de un derecho real. Tiene mayor vinculación con el sujeto del derecho, como que es el soporte físico de la persona, de absoluta oponibilidad y contenido extrapatrimonial. Sin embargo, la situación puede llegar a cambiar cuando sus partes son lícitamente separadas de él.

Existen dos sistemas en el derecho comparado: el romano y el francés.

En el derecho romano, existen las *res mancipi* y las *nec mancipi*. En la época de la revolución justiniana se dejan de lado las formas solemnes y se exige solamente la *traditio*.

El sistema francés establece que el mero acuerdo de voluntades tiene la autoridad suficiente para transmitir un derecho real. El código original establece como exigencia el título y nada más.



La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los Registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones o transmisiones no son oponibles a terceros mientras no estén registradas.

Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere.

Con el término convalidación se está aludiendo a un acto jurídico inicialmente ineficaz, el cual, por un acontecimiento posterior a su celebración, se convierte en válido con efecto retroactivo al tiempo de su otorgamiento para el cumplimiento de todos los efectos previstos para él.

Si el que constituyó o transmitió un derecho real que no tenía derecho a transmitir o constituir, lo adquiriese después, entiéndese que transmitió o constituyó un derecho real verdadero como si lo hubiera tenido al tiempo de la transmisión o constitución.

La hipoteca constituida sobre un inmueble ajeno no será válida ni por la adquisición que el constituyente hiciere ulteriormente, ni por la circunstancia que aquel a quien el inmueble pertenece viniese a suceder al constituyente a título universal.



La hipoteca constituida sobre un inmueble ajeno no será válida ni por la adquisición que el constituyente hiciere ulteriormente, ni por la circunstancia que aquél a quien el inmueble pertenece viniese a suceder al constituyente a título universal.

En el momento de la constitución del derecho, se encuentra un derecho real sin objeto actual, a una hipoteca de cosas futuras, es decir, a un acto con un vicio substancial que no puede subsanarse por la posterior adquisición. Pero esas razones serían igualmente aplicables a todos los derechos reales, por lo que la convalidación debió desecharse o aceptarse para todos los derechos reales.

Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante, y los testigos en su caso, no pueden prevalecer de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considera registrado.

La posesión de buena fe de una cosa mueble, crea a favor del poseedor la presunción de tener la propiedad de ella, y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, si la cosa no hubiese sido robada o perdida.

Para justificar dicho efecto anotado se han elaborado distintas teorías: prescripción instantánea; adquisición legal y la de mera presunción.



Con ello solo se acuerda al poseedor de buena fe de cosa mueble no robada ni perdida la presunción de su propiedad, sino que además el otorga la facultad de repeler cualquier acción reivindicatoria.

La acción de reivindicación no es admisible contra el poseedor de buena fe de una cosa mueble, que hubiese pagado el valor a la persona a la cual el demandante la había confiado para servirse de ella, para guardarla o para cualquier otro objeto.

La revocación del dominio sobre cosas muebles no tiene efecto contra terceros adquirentes, usufructuarios, o acreedores pignoratícios, sino en cuanto ellos, por razón de su mala fe, tuvieren una obligación personal de restituir la cosa.

Sea la cosa mueble o inmueble, la reivindicación compete contra el actual poseedor, aunque fuere que la hubiese adquirido de un enajenamiento de buena fe, si la hubo por título gratuito y el enajenante estaba obligado a restituirla al reivindicante, como el sucesor del comodatario que hubiese creído que la cosa era propia de su autor.

De dichas disposiciones se infiere que el poseedor de buena fe de cosa mueble no robada ni perdida debe además haberla adquirido a título oneroso para poder repeler la acción de reivindicación del verdadero propietario. Si la adquisición ha sido gratuita, no podrá resistir con éxito dicha acción real.



Tampoco puede ser invocada la presunción de propiedad respecto a las cosas muebles del Estado general, o de los estados particulares, ni respecto a las cosas accesorias de un inmueble reivindicado.

El ejercicio de un derecho real consiste en la actuación de cualesquiera de las facultades comprendidas en el poder jurídico que se ejerce sobre la cosa. El dominio se ejerce cuando se usa, goza y dispone; o se ejerce el usufructo cuando se usa y goza de la cosa fructuaria.

El derecho de poseer el dominio es un derecho real que se ejerce por la posesión; tiene defensas posesorias. Así como también posee acción reivindicatoria.

El derecho de usar puede servirse de la cosa como le plazca.

El derecho de gozar puede percibir todos los frutos que la cosa produce por su sólo título.

El derecho de disponer materialmente puede alterar la materialidad de la cosa, cambiar su aspecto o destruirla. El ejercicio de dicha facultad es posible siempre que no se atente contra la propiedad de un tercero.

En cuanto a las facultades jurídicas, se tiene a las siguientes:

- Derecho de enajenar;
- Derecho de gravar;



- Derecho de constituir derechos personales;
- Derecho de abandonar.

El estudio de los derechos reales de mero goce es fundamental para el actual trabajo de tesis, debido a que los mismos permiten conocer el patrimonio y la situación habitacional de la ciudadanía guatemalteca, para que el Gobierno de la República proporcione la debida ayuda a los asentamientos urbanos.





### CAPÍTULO III

#### 3. Usufructo, uso y habitación

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación permiten dar una solución eficaz a los problemas que ocasionan la existencia de asentamientos urbanos en la ciudad de Guatemala, motivo por el cual es fundamental llevar a cabo un estudio de los elementos, características de cada uno de los mismos.

El usufructo nació en Roma, motivado por la necesidad de que toda mujer al enviudar, estuviese en posibilidades para continuar viviendo dentro de status económico que le correspondía, sin que se nombrara heredera en perjuicio de sus hijos tal connotación pervive todavía en el derecho moderno.

El uso y la habitación son instituciones de ancestro netamente de ancestro y romanista. A quien se ha dejado el uso puede obtener los frutos (*cuis usus relictus, est, uti, potest frui non potest*), pero las legislaciones modernas, convencidas de que el simple uso de algunos bienes no reporta al usuario beneficio alguno.

Respecto a la habitación, debe decirse que en un principio se le asemejó al uso, por un lado, y al usufructo por otro, pero posteriormente se le otorgó carta de particularidad.



El uso y la habitación siempre han sido materia de confusión y en realidad los términos de distinción son un poco menos que sutiles.

El usufructo, *usus y habitatio*, surgieron en el derecho romano bajo la configuración genética de servidumbres en oposición a las prediales, que son en rigor las servidumbres reales, pero dicha denominación desapareció por el influjo de la Revolución Francesa.

El usufructo es una figura muy peculiar, puesto que su construcción jurídica esta asentada en los derechos reales y su esfera de influencia involucra el derecho de familia y el de sucesiones.

Tanto el uso como la habitación, son derechos reales y también desmembraciones del derecho de propiedad, al igual que el usufructo pero de menor extensión y complejidad que éste.

El uso, es el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas dejando a salvo la sustancia. El usufructo es el derecho de usar y disfrutar mas o de disponer. Es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni su sustancia. Es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos

Esta última definición resulta mas extensiva al hacer énfasis de que en primer término es un derecho real, no personal y en segundo al determinar que está sujeto a un tiempo determinado. Este tiempo determinado no forzosamente hace referencia a una



condición expresa de temporalidad pactada entre las partes, sino a la naturaleza intrínseca del usufructo. El usufructo es un derecho real de goce sobre un bien que necesariamente se extingue con la muerte, y al mencionar que se trata de un derecho de goce resulta un pleonasma el establecer que se extingue con la muerte.

De las anteriores definiciones, se establecen elementos comunes que deben estar presentes en el usufructo:

- Un bien;
- El propietario de dicho bien;
- El usufructuario;
- La voluntad del propietario de ceder al usufructuario el goce, mas no la propiedad del bien.

El uso y la habitación constituyen derechos intransmisibles, es decir que el usuario y el habituario no pueden gravar, enajenar, transmitir su derecho o sea que son derechos inalienables por el contrario el usufructo, puede enajenarse, gravarse, cederse, es decir que es un derecho transmisible.

El autor Federico Puig Peña, determina que: “El uso y el usufructo pueden constituirse sobre bienes muebles e inmuebles y la habitación sólo puede constituirse sobre



inmuebles. El uso y el usufructo pueden constituirse a título oneroso o gratuito y la habitación por esencia es gratuita”.<sup>15</sup>

Los derechos de uso y habitación se establecen y se pierden de la misma manera que el usufructo.

Se entiende, por derecho de uso aquel derecho real que legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia. Los derechos y obligaciones del usuario se definen en el título constitutivo y, a falta de éste, se regulan por lo que la legislación establezca al respecto.

El derecho de uso puede constituirse sobre cualquier tipo de bien susceptible de uso, ya sean muebles o inmuebles, y pueden ser titulares del derecho de uso tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso es necesario establecer un límite temporal. Es un derecho personalísimo, que no puede ser enajenado ni tampoco arrendado.

El uso es más limitado que el usufructo, dado que no da derecho al disfrute o goce, o sea a la obtención de los frutos de la cosa. Por dicho motivo, un usufructuario podría arrendar la cosa, pero no tiene ese derecho el que ostenta un derecho de uso.

---

<sup>15</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. Pág. 36.



### 3.1. Definiciones de uso, usufructo y habitación

El uso es un derecho real y temporal, por naturaleza vitalicio, para usar los bienes ajenos sin alterar su forma o sustancia, de carácter intransmisible. Se diferencia del usufructo por que solo se trasmite el uso y en algunos casos ciertos frutos y tiene carácter intransmisible.

El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión, con el cargo de conservar la substancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia.

Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se le denomina, derecho de habitación.

El derecho de uso puede ser establecido sobre toda especie de cosas no fungibles, cuyo goce pueda ser de alguna utilidad para el usuario.

El uso es el derecho real que otorga la facultad de utilizar un bien ajeno con cargo de conservar su substancia, o de tomar, sobre los frutos de un inmueble ajeno, lo que le fuere necesario al usuario y familia.

La habitación es el derecho real en que el supuesto, a que se haga referencia supra, lo fuere la vivienda y la utilidad para habitarla.



El usufructo es el derecho real de usar como de gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere la substancia. Se lo suele constituir por un contrato oneroso, por contrato gratuito, por los actos de la última voluntad, como por la ley, también por prescripción o usucapión.

Uso es un derecho real temporal por naturaleza vitalicia para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma y substancia y de carácter intransmisible.

Habitación es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuita ente algunas piezas de una casa.

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

El usufructo es un derecho real de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar de todas las utilidades que resultan del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obtención de restituir en el momento señalado, bien la misma cosa, bien, en casos especiales, su equivalente.

Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar si forma ni substancia. Es decir, es el derecho de usar las cosas de otro, y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas; si la cosa se destruye, se destruye igualmente el derecho.



Es el derecho real y siempre temporal que permite disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia.

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, dentro de la patria potestad. Los bienes que el menor adquirió por cualquier otro título diverso a su trabajo, disfrutan de la mitad del usufructo; la otra mitad pertenecerá a su administrador. Dado que los que ejercen la patria potestad son normalmente los mismos obligados a proporcionar alimentos a sus menores hijos, el importe de dichos alimentos se deducirá a la mitad del usufructo a que tiene derecho y si con esta parte no alcanzara para cubrir las necesidades, el faltante será lo cubierto por quien ejerza la patria potestad. Con ello se demuestra que el padre no se queda con el goce de estos frutos y que tales beneficios se utilizan para poder cubrir equitativamente el levantamiento de las cargas de la familia, cuando son utilizados los frutos para los supuestos anteriores, los padres no están obligados a rendir cuentas pero si se utilizara en casos distintos tiene obligación de hacerlo.

El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere sus sustancias. La obligación de conservar la sustancia de la cosa es inherente al usufructo e impone al usufructuario la obligación de prestar una caución especial con el objeto de garantizar que las cosas dadas en usufructo serán conservadas y restituidas una vez vencido el plazo acordado.



### 3.2. Cosas susceptibles de usufructo

El usufructo puede establecerse sobre toda clase de bienes, muebles, inmuebles, derechos de autor, fondos de comercio, valores mobiliarios, cosas incorpóreas, además de que puede constituirse sobre cosas fructíferas y no fructíferas.

En primera instancia, el usufructo no se puede constituir sobre cosas que se consuman de inmediato, ya que tenderían a confundirse, pero desde tiempo de los romanos se estableció que sólo sería imposible establecerlo sin un remedio introducido, de lo cual nació el cuasiusufructo, el cual comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá derecho a consumirlas, pero está obligado a restituir las al término del usufructo, en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible hacer la restitución, está obligado a pagar su valor si se hubiesen dado estimadas o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas.

El usufructo puede ser a título universal cuando recae sobre un patrimonio o sobre una parte alícuota de éste y a título particular cuando recae sobre un bien determinado.

El usufructo puede constituirse por ley, por la voluntad del hombre o por prescripción. En este sentido el usufructo puede establecerse por contrato ya sea a título oneroso o gratuito.



Cuando se constituye por contrato a su vez, el mismo puede ser por enajenación o por retención. El primer caso puede tratarse de una venta, donación o partición en el que el objeto del contrato es el usufructo mismo. En el segundo el objeto del contrato es la propiedad.

Para poder establecer un usufructo se necesita ser propietario de la cosa y capacidad para enajenar. El usufructo se puede constituir, por un plazo que puede ser hasta fecha determinada. También puede constituirse bajo una condición suspensiva o resolutoria. Tratándose de usufructo sobre inmuebles, el contrato se debe inscribir en el registro público como en cualquier otro derecho real sobre ese tipo de bienes. De igual forma el usufructo se puede constituir por testamento, pudiendo ser incluso para varias personas en forma conjunta o sucesivamente.

El autor citado explica la constitución del usufructo, al establecer que: “El usufructo se constituye por prescripción, cuando existe la creencia de poseer un derecho para adquirirlo, y la posesión legítima del derecho, creído adquirido, durante el tiempo fijado por la ley”.<sup>16</sup>

### 3.3. Obligaciones de los usufructuarios

Es obligación de los usufructuarios la redacción de inventario, en el que antes de entrar en el goce de los bienes el usufructuario tiene que tasar los bienes muebles y constatar

---

<sup>16</sup> **Ibid.** Pág. 40.



el estado en que se hallen los inmuebles, esto con el objeto de garantizar la restitución de los bienes y en su caso indemnización por uso abusivo.

El otorgamiento de fianza es otra de las obligaciones de los usufructuarios, con la excepción de los padres que no están obligados a darla, la fianza tiene por objeto garantizar que utilizará las cosas con moderación y que las restituirá al propietario con sus accesiones, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia. Es derecho del propietario de dispensar al usufructuario de la condición de afianzar.

De igual forma si el usufructo es oneroso y el usufructuario en virtud a que es pobre no tiene los medios para garantizar el propietario tiene a su disposición la medida que le permite intervenir en la administración de los bienes para procurar su conservación. Por otro lado si el usufructo es gratuito y el usufructuario no presta la garantía, no habiendo el propietario ejercido su derecho a renunciar a la misma, el derecho de goce se extingue.

- a. Reparaciones, si es a título gratuito, el usufructuario tiene que hacer las reparaciones indispensables para mantener el bien, salvo que la necesidad provenga de la vejez, vicio intrínseco o deterioro grave anterior al usufructo.

Al finalizar debe entregar la cosa o derecho al propietario, y si se tratare de cuasi usufructo a restituir las cosas en igual género, cantidad y calidad y si esto no fuere posible a restituir su valor.



- b. Derechos del usufructuario, se arreglan conforme a lo establecido en el título de usufructo y consisten en el derecho de use o goce de la cosa, en percibir los frutos naturales industriales y civiles, aún de las accesiones y servidumbres pero no de los productos de los mismos, salvo pacto en contrario.
  
- c. Derechos y deberes del propietario, El propietario tiene que entregar la cosa al usufructuario, hacer reparaciones convenientes, si el usufructo es a título oneroso ya responder de la disminución de la cosa. Serán sus derechos los correspondientes a las obligaciones del usufructuario.

### 3.4. Causas de extinción de usufructo

Diversas son las causas por las cuales se extingue el usufructo en Guatemala, las cuales son las que a continuación se indican y:

Serán las siguientes:

- Muerte del usufructuario si no es sucesivo;
- Vencimiento del plazo si es a término;
- Cumplimiento de la condición si quedó sujeto a condición resolutoria;
- Por consolidación, esto es la reunión del usufructo y la nuda propiedad en una sola persona;
- Por prescripción extintiva;
- Por renuncia del usufructuario;



- Por pérdida total o parcial de la cosa, perdurando sobre el resto, pero lo expropiado debe sustituirse;
- Por cesación del derecho que lo constituyó;
- Por no dar la fianza el usufructuario a título gratuito siempre que el dueño no lo haya eximido;

El usufructo transfiere la propiedad de las cosas sujetas a usufructo y puede consumirlas, venderlas o disponer de ellas.

La constitución puede ser:

Por contrato oneroso: cuando es el objeto directo de una venta, de un cambio, de una partición, de una transacción, o cuando el vendedor enajena solamente la propiedad de un fundo, reservándose su goce. Cabría agregar otra alternativa que sería la cesión del uso y goce de la cosa, reservándose la nuda propiedad de la misma

Por contrato gratuito: cuando el donante no enajena sino la nuda propiedad de la cosa, reservándose su goce; o cuando no da más que el usufructo, o cuando cede a uno el derecho de propiedad, y a otro el de goce de la cosa.

Por actos de última voluntad es establecido por testamento.

En los casos que la legislación civil vigente en Guatemala lo establece y actualmente sólo es aplicable al que corresponde a los padres de los hijos sujetos a su patria



potestad. Por prescripción el usufructo se adquiere por prescripción del goce de la cosa para adquirir la propiedad de los bienes, como ocurre en la usucapión.

En caso de duda, el usufructo se presume oneroso si fuese constituido por contrato y gratuito si fuese constituido por disposición de última voluntad.

El usufructo no puede constituirse para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos.

Es un derecho que recae sobre la cosa ajena y entre los derechos de esta especie se ubica dentro de los de goce o disfrute. Supone el desmembramiento del dominio, pues concede al usufructuario las facultades de usar y gozar de la cosa *ius utendi* y *ius fruendi*, en tanto que el dueño conserva la de disponer de ella *ius abutendi*. De ahí que se aluda a éste último como el propietario, que es el titular de la propiedad, es decir, vacía de ese uso y ese goce concedido al usufructuario.

El usufructuario puede usar, percibir los frutos naturales, industriales o civiles, y gozar de los objetos sobre que se establece el usufructo, como el propietario mismo. Sin embargo, ello no debiera conducir a equiparar las facultades del usufructuario a las del titular del dominio. El goce y uso de la cosa no debe traer el consumo inmediato de ella y conservar la sustancia de la cosa es una consecuencia necesaria del principio que separa el derecho de gozar, del derecho de disponer.



La palabra sustancia se entiende en el sentido de las cualidades constitutivas de la cosa, cualidades cuya desaparición implicaría que ella dejara de ser lo que antes era.

La doctrina interpreta la cuestión asignando al referido principio un doble alcance. No alterar la sustancia supone no modificar la materialidad de la cosa y no cambiar su destino. Es que, como con acierto se ha sostenido, los fines que la ley tuvo en mira al reconocer este derecho real han sido posibilitar el goce material de la cosa por parte del usufructuario, pero también que no sufra detrimento ni menoscabo el derecho del nudo propietario.

El principio sentado tiene que combinarse con el derecho que el usufructuario tiene al uso y goce de la cosa, y es por eso que cuando ella ha sufrido por la acción del tiempo y del uso modificaciones que hacen imposible utilizarla como antes estaba, el usufructuario puede transformarla.

Por lo tanto, el uso y goce son facultades que el usufructuario tiene sobre una cosa, pero ellas no son ilimitadas ni mucho menos pueden equipararse a las que son propias del dueño de la cosa. El dueño puede usar y gozar de la cosa y, además, alterar su sustancia, en el usufructo sólo puede usarla y gozarla sin alterar la sustancia de la cosa, pues, precisamente, debe devolverla a su término.

Existen casos que por la naturaleza propia de la cosa, se le permite al usufructuario alterar la sustancia de ellas. Se trata del supuesto en que el usufructo recae sobre



cosas de naturaleza fungible o consumible, es decir aquellas que no podrían usarse ni gozarse sino consumiéndolas o modificando su sustancia.

Los derechos de usufructo, uso y habitación se pueden constituir a título oneroso y a título gratuito, tanto por un acto inter vivos como mortis causa. En el caso de que el título constitutivo sea una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, con la especificación, en el título constitutivo, de las causas de reversión que se hayan previsto.

El usufructo se puede constituir a título universal y, en este caso, incluye todos los bienes de una herencia, o se puede constituir a título particular, en cuyo caso, recae sobre uno o más bienes.

El usufructuario puede usar y disfrutar de la cosa usufructuada, pero debe respetar la sustancia de la misma, salvo que la ley, el título constitutivo o sus modificaciones establezcan otra cosa.

Cuando el usufructo recae sobre bienes que pueden ser consumidos por el usufructuario o sus herederos, éstos deben restituirlos, al finalizar el usufructo, por bienes de la misma cantidad y calidad. Si ello no fuera posible, el usufructuario o los herederos tienen que pagar el precio de los bienes objeto de usufructo en el momento en que éste se extingue.



El usufructuario puede hacer mejoras a la cosa usufructuada, sin alterar la sustancia de la misma.

El usufructuario no puede perjudicar a la cosa usufructuada, y si lo hiciera, debe responder de ello ante el nudo propietario, el cual puede reclamarle los daños y perjuicios que le haya ocasionado.

Modos de constitución del usufructo.

Los derechos de usufructo, uso y habitación se pueden constituir a título oneroso y a título gratuito, tanto por un acto inter vivos como mortis causa. En el caso de que el título constitutivo sea una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, con la especificación, en el título constitutivo, de las causas de reversión que se hayan previsto.

### 3.5. Modos de constitución del usufructo

Los derechos de usufructo, uso y habitación se pueden constituir a título oneroso a título gratuito, tanto por un acto inter vivos como mortis causa. En el caso de que el título constitutivo sea una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, con la especificación, en el título constitutivo, de las causas de reversión que se hayan previsto.

Son cinco las formas factibles de utilizar para crear usufructo:



- Contrato;
- Testamento;
- Acto unilateral;
- Ley;
- Prescripción.

El usufructo se puede constituir a título universal y, en este caso, incluye todos los bienes de una herencia, o se puede constituir a título particular, en cuyo caso, recae sobre uno o más bienes.

Otros modos de constituirse el usufructo son el usufructo a término y el condicional.

En doctrina se discute si el usufructo es una servidumbre personal por cuanto que tiene por objeto proporcionar una utilidad a una persona u otro tipo de derecho. Sin embargo, el método seguido en la legislación vigente elimina toda posible controversia: omite completamente toda referencia a servidumbres personales y legisla sobre el usufructo, el uso y la habitación en capítulos separados y, reglamenta primero las servidumbres en general: por consiguiente el usufructo, el uso y la habitación son derechos reales autónomos, distintos de las servidumbres.

El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere sus sustancias. La obligación de conservar la sustancia de la cosa es inherente al usufructo e impone al usufructuario la obligación de prestar una



caución especial con el objeto de garantizar que las cosas dadas en usufructo serán conservadas y restituidas una vez vencido el plazo acordado.

El autor Federico, Puig Peña determina que: “El titular del derecho de usufructo sobre un bien podrá usarlo y gozar de él. El usufructo puede establecerse sobre toda especie de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que puedan ser vendidos o donados. Puede establecerse sobre porciones materiales o indivisas, o limitarse a una parte del uso o goce del bien y constituirse sobre cosas de mero placer, aunque no produzca ninguna utilidad, o sobre un fundo improductivo”.<sup>17</sup>

Si recayese sobre cosas consumibles, la propiedad de éstas quedará transferida al usufructuario.

No pueden ser objeto de usufructo

- El propio usufructo;
- Los derechos reales de uso y habitación;
- Las servidumbres activas, separadas de los inmuebles a que fueren inherentes; y
- Los derechos reales de garantía.

El usufructo constituido a favor de varias personas, no acuerda el derecho de acrecer entre ellas, salvo lo que en contrario disponga el título constitutivo.

Los caracteres del usufructo son:

---

<sup>17</sup> **Ibid. Pág. 42.**



El usufructo cuenta con diversos caracteres de importancia para su adecuada interpretación, siendo los mismos, los siguientes:

- Es un derecho real;
- Es personalísimo e intransferible, razón por la cual, a la muerte del usufructuario, el derecho no pasa a sus herederos;
- Es esencialmente indivisible;
- Concede a su titular los derechos de uso y goce, puede servirse de la cosa y obtener de ella todos los beneficios de que sea susceptible;
- La cosa dada en usufructo debe pertenecer a una persona distinta del que la recibe;
- La duración del usufructo es limitada.

#### La clasificación del usufructo

El usufructo cuenta con una clasificación de importancia para su clara comprensión, siendo la misma la que a continuación se señala.

Perfecto: es el usufructo que confiere la facultad de uso y goce de la cosa, sin alterar su sustancia.

Imperfecto o cuasi usufructo: es el que recae sobre cosas cuyo goce consiste en disponer de ellas y consumirlas.



La transferencia de la propiedad esta en la naturaleza del cuasi usufructo. Al término del usufructo, el cuasi usufructuario no estará obligado a devolver la misma cosa, sino otras de la misma especie, calidad y cantidad o bien el valor estimativo que se les haya dado.

#### a. Usufructo de derechos

Se aplicará al usufructo de derechos lo dispuesto sobre el de cosas, con las modificaciones que se establecen seguidamente. Los derechos intransmisibles no pueden ser objeto de usufructo.

Cuando se tratare de un derecho que faculte a exigir una prestación del obligado, regirán las normas que regulan las relaciones entre cesionario y deudor.

Realizada la prestación, el acreedor se hará dueño del objeto, y el usufructuario obtendrá el usufructo.

#### b. Usufructo de créditos

Si el usufructo tuviere por objeto créditos por sumas productivas de intereses, deberá el deudor pagar el capital al acreedor y al usufructuario, conjuntamente, y cualquiera de ellos podrá reclamar que el pago se haga en esa forma, o por consignación judicial en cuenta común. Si la exigibilidad dependiere de una declaración o de una opción,



deberán éstas realizarse por ambos. En caso de desacuerdo, cada interesado podrá pedir el depósito.

Pagado el crédito, el usufructuario y el acreedor estarán obligados a reinvertir el capital. El primero podrá hacerlo según las reglas de una prudente administración

### c. Usufructo de un patrimonio

El usufructo constituido sobre un patrimonio, o parte alícuota del mismo, se reglará por las disposiciones siguientes, y subsidiariamente, en cuanto sean aplicables, por las relativas al usufructo de cosas y derechos.

Al usufructuario de parte alícuota, se aplicará en proporción a su cuota, cuanto se establece respecto del que lo sea de todo el patrimonio.

El usufructuario de un patrimonio está obligado a pagar los intereses de las deudas que lo graven, pero podrá, si las circunstancias lo autorizan, demandar que se le exima de esta obligación. En este caso, su goce quedará reducido a los bienes que resten después de pagadas las deudas.

El adquirente a título gratuito de un usufructo universal, podrá anticipar el pago de las deudas de la sucesión del donante, y en este caso, le será restituido el capital sin intereses al fin del usufructo. Pero si no las abonare, el heredero o el constituyente podrá elegir entre el vender los bienes necesarios, o pagar las obligaciones, y en tal



supuesto, el usufructuario deberá del pleno derecho, los réditos, mientras gozará del beneficio.

Si al usufructuario que abonó las deudas no se le reembolsare su importe al finalizar el usufructo, correrán de pleno derecho, los intereses a su favor.

Los derechos y obligaciones del usufructuario se encuentran regulados por lo que determine el título constitutivo del usufructo, y en su defecto o por su insuficiencia, por las disposiciones en la legislación vigente en Guatemala.

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, debe tiene que hacer a su costa inventario de los bienes muebles y un estado de los inmuebles sujetos al usufructo, en presencia del propietario, o su representante. Este requisito, del que no podrá dispensársele, se cumplirá por instrumento público o privado, pudiendo las partes de común acuerdo, referirse a un inventario judicial ya existente.

Deberá comprender el avalúo de las cosas muebles y títulos de crédito, cuya disposición corresponda al usufructuario.

El usufructuario debe dar caución real o personal de que las cosas serán conservadas y restituidas al finalizar el usufructo.

No estarán obligados a prestarlas, salvo caso de peligro justificado en los derechos de los propietarios:



- Los padres, respecto de los bienes de sus hijos;
- Los que a título oneroso o gratuito hubieren enajenado bienes con reserva del usufructo;
- Aquéllos a quienes el propietario hubiere dispensado de ello; y
- Quienes fueron eximidos por el juez respecto de los muebles necesarios para su uso.

Son derechos del usufructuario:

- A poseer la cosa, y a reclamar su entrega con todos sus accesorios, salvo que el usufructo se limite a una parte de ella;
- A los frutos naturales, así como a los provenientes del cultivo, que le pertenecerán desde su separación;
- A los frutos pendientes al comenzar el usufructo, sin hallarse obligado a resarcimiento alguno respecto al propietario;
- A los frutos civiles, que por juzgarse adquiridos día por día, corresponden al tiempo del usufructo, aunque no los hubiere percibido;
- A ejercer las servidumbres activas y los derechos de uso y goce que correspondieren al propietario, en los fundos ribereños con ríos o lagos, o en los inmuebles vecinos;
- El uso y goce de los aumentos que la cosa recibiere por accesión, pero no a la parte que al propietario le corresponda en el tesoro que se hallase en el fundo, ni lo que éste se le abonare por su crédito de medianería o cercas.

Son obligaciones del usufructuario:



- Usar y gozar de la cosa según el destino económico que ella tuviere al ser entregada, y conforme a las reglas de una prudente administración;
- Mantener el estado de la cosa, sin que pueda modificarla, aun cuando por su modificación la tornare mejor o más útil;
- Reparar por su cuenta los deterioros de la cosa, a fin de conservarla en el estado requerido para su explotación regular, siempre que tales arreglos sean los ordinarios y de causa posterior a su entrega. Estará también obligado a efectuar las reparaciones extraordinarias, cuando han sido causadas por falta de las reparaciones de conservación a cargo del usufructuario o proviniesen de su culpa;
- Satisfacer los impuestos que graven los frutos y las deudas correspondientes al goce de la cosa;

No corresponden al usufructuario de un predio en que existan minas, los productos de las denunciadas, concedidas o que se hallaren en laboreo al principiarse el usufructo, a no ser que expresamente se le hubieren concedido en el título constitutivo, o sea un usufructo universal. La calidad de usufructuario no obstará el derecho que acuerdan leyes especiales sobre explotación de minerales e hidrocarburos, para denunciar y obtener la concesión de las que pudiere existir dentro del predio usufructuado.

El usufructuario de un monte disfrutará de sus frutos y productos, según su naturaleza. Podrá realizar los cortes normales, según la especie de árboles, en la forma, cantidad y época que corresponda.



El usufructuario de mercaderías o de cosas fungibles o consumibles por el primer uso adquiere su dominio y dispone libremente de ellas, con cargo de restituir al fin del usufructo el valor establecido en el inventario. Si no se avaluaren, deberá restituir otras de igual clase y calidad, o pagar al tiempo de cesar el usufructo, y en su caso, con los daños e intereses.

El usufructuario de un establecimiento comercial, industrial o agrícola debe mantenerlo en funcionamiento normal, renovando las existencias, conservando y reparando las maquinarias y enseres, según su naturaleza, para mantener su crédito y la clientela.

Terminado el usufructo, se estimarán las existencias, y la parte a la que corresponda abonará la diferencia entre el valor actual y el que se estableció por inventario.

El usufructo, uso y habitación permiten proporcionar vivienda a los y las habitantes de la República guatemalteca, proporcionando seguridad habitacional y eliminando la existencia de asentamientos urbanos en la ciudad de Guatemala.





## CAPÍTULO IV

### 4. Asentamientos urbanos

La existencia de asentamientos urbanos en la ciudad de Guatemala da a conocer el serio problema que afronta el país relativo a la situación habitacional en Guatemala.

“La población urbana constituye el 35% de la población total del país. Las estimaciones para el presente año difieren según las diferentes fuentes”.<sup>18</sup>

El 35% de la población anotada anteriormente, demuestra que Guatemala no solamente manifiesta el porcentaje más bajo de población urbana en la región, sino también la más baja dinámica de crecimiento urbano.

“Algunas analistas vinculan el persistente bajo nivel de urbanización en Guatemala con la alta presencia de población indígena en las zonas rurales del país, la población indígena solamente representa una cuarta parte. Asimismo, la población indígena solamente constituye el 16 por ciento del total de migrantes intermunicipales. Sin embargo, en otros países de la región con altos porcentajes de población indígena, se encuentran tasas de población urbana bastante más altas”.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Procuraduría de los Derechos Humanos, **Informe anual circunstanciado**. Pág. 10.

<sup>19</sup> **Ibid.** Pág. 15.



La baja dinámica de la urbanización en Guatemala se explica más bien por el modelo de desarrollo presente en el país y la estructura territorial de la economía. Así, durante el periodo en el cual se manifestó un incipiente proceso de industrialización que luego estancó, el porcentaje de población urbana ha aumentado, pero a partir de la década de 1970, cuando ganó más peso la política de agrocolonización en sustitución de una reforma agraria, prácticamente se estancó el crecimiento urbano.

“El área metropolitana de Guatemala, ha desacelerado su crecimiento en comparación con las décadas anteriores, cuando se manifestaron aumentos de población extremadamente altos en los municipios más urbanizados, como son Guatemala y la capital, Mixco al Oeste y Chinautla. Como lo confirman varias fuentes, la migración rural hacia el área metropolitana, determinante en el grado de urbanización en Guatemala, desde finales de la década de los ochentas en forma creciente fue sustituida por la migración hacia Estados Unidos”.<sup>20</sup>

“Para la evaluación de la urbanización en Guatemala hay que tomar en cuenta todavía lo relativo de la definición oficial de lo urbano. Es decir, aunque todas las 331 cabeceras municipales del país se clasifican como zonas urbanas. En gran parte, se trata de poblados que carecen de características urbanas, en términos de concentración de población, actividades económicas e infraestructura. Así, una tercera parte de las cabeceras municipales en Guatemala, 110 en total tiene menos de 2000 habitantes, en

---

<sup>20</sup> **Ibid.** Pág. 18



20 cabeceras su población es inferior a mil habitantes, y en cinco casos hasta inferior a 500".<sup>21</sup>

La relatividad de la urbanización se revela también cuando se toma en cuenta que una cuarta parte de los hombres económicamente activos dentro de la población urbana trabaja todavía en la rama de agricultura en el país.

Por otro lado, a pesar de que el porcentaje de población urbana con relación a la población total casi no ha variado durante las últimas tres décadas, hay que tomar en consideración su aumento significativo en cifras absolutas, debido ante todo al alto crecimiento vegetativo de la población capitalina. Es decir, aunque la proporción de la población urbana no ha aumentada, fueron los centros urbanos que han absorbido parte del crecimiento natural de la población rural a través de la migración hacia áreas urbanas desde las rurales.

En la ciudad de Guatemala, desde mediados del siglo XX se han formado asentamientos precarios en barrancos, laderas, rellenos o en áreas deforestadas. Aunado a la precariedad de sus viviendas y de sus moradores, estos asentamientos han sido afectados por desastres naturales.

---

<sup>21</sup> **Ibid.** pág. 20.



#### 4.1. Dispersión rural y concentración urbana en el asentamiento poblacional

Actualmente existe una alta dispersión en el área rural y una elevada concentración urbana, lo cual destaca la tendencia de asentamientos poblacionales en la ciudad capital. O sea, al lado del aumento de habitantes de asentamientos urbanos y rurales, la población se encamina también a zonas despobladas; surgiendo nuevos asentamientos en la ciudad capital de Guatemala.

Se trata ante todo de una movilización de población campesina en la búsqueda de tierras para cultivar, como estrategia de sobrevivencia por falta de otras opciones; es decir, de una expansión de la frontera agrícola. Este proceso ocurre principalmente en forma irregular, pero también a través de proyectos dirigidos.

Asimismo, los pobres urbanos inmigrantes desde zonas rurales y habitantes de la misma ciudad por falta de otras oportunidades habitacionales forman constantemente nuevos asentamientos precarios en las periferias urbanas ante todo de la región metropolitana, a través de la ocupación de terrenos baldíos.

Las consecuencias de la creciente dispersión en el asentamiento, además de los conocidos impactos ambientales a través de la ocupación de ecosistemas frágiles y no aptos para una agricultura intensiva, se manifiestan principalmente de la siguiente forma:



- a. Aislamiento: debido a una limitada red vial, vivir en condiciones de aislamiento físico es bastante común en Guatemala.
  
- b. Condiciones de vida y oportunidades de desarrollo: en las áreas rurales se limitan sustantivamente las oportunidades de desarrollo de la población misma y de sus actividades productivas debido al alto costo de la implementación de infraestructura en territorios con población dispersa, las dificultades de acceso a servicios de salud y educación, los mercados.

En las zonas urbanas que crecen ante todo horizontalmente por la constante expansión de asentamientos precarios, pero también por el aumento masivo de lotificaciones unifamiliares, el costo de los servicios se aumenta considerablemente, al igual como el impacto sobre los recursos naturales.

Es decir, Guatemala se caracteriza no solamente por un bajo grado de urbanización, sino también por grandes desequilibrios en su sistema urbano. Predomina como gran aglomeración urbana la Ciudad de Guatemala y su área metropolitana.

#### 4.2. Dinámicas de población

Los elevados índices de pobreza existentes en la población guatemalteca, en los cuales se enmarca la problemática habitacional en Guatemala, deben contar con dinámicas poblacionales y de migración como estrategias fundamentales en el país.



La sobrevivencia del considerable contingente de población depende, básicamente, de la explotación directa de los recursos naturales. Es decir, la degradación de estos recursos no solamente afecta su bienestar, sino pone en peligro su base productiva para la sobrevivencia.

Para desentrañar algunos vínculos fundamentales entre dinámicas de población rural y medio ambiente en Guatemala, hay que mencionar en primer lugar a la región con la más alta concentración de población pobre, campesina e indígena.

Hoy día, demuestra la más alta presión demográfica en el país, debido a una muy alta densidad poblacional acumulada más una alta tasa de crecimiento de la población, en conjunto con el más alto fraccionamiento de los minifundios como sustento familiar. Como ya se mencionó, la estrategia tradicional frente a esta situación es la emigración, sea en forma temporal o permanente.

En la región rural del país, en lo que respecta a dinámicas de población y degradación ambiental surgió durante las últimas décadas, debido al muy alto crecimiento vegetativo en sus zonas minifundistas, elevados niveles de pobreza, alta susceptibilidad de sus suelos a la erosión a la par de una baja productividad, y desfavorables condiciones climáticas, con altos déficit de agua y ecosistemas muy vulnerables.

Las regiones del altiplano y oriente del país, han desencadenado una serie de causas y de efectos en la demografía y en los recursos naturales, son contribuyentes a la existencia de migraciones.



Las alternativas agrícolas frente a la presión demográfica consisten principalmente en una intensificación de la agricultura, o la extensificación de la tierra en situ y por medio de la migración. En Guatemala, la combinación de la existencia de grandes áreas de tierra sin aprovechar en el país y varios factores institucionales, llevaron a una significativa extensificación de la tierra con su consecuente daño ambiental. De esta manera, la migración se presenta como el enlace clave entre la presión demográfica en un área rural del país y la apertura de nuevas áreas para la agricultura en otra.

Son dos los fenómenos demográficos distintos que están siendo directamente involucrados en el proceso de degradación ambiental:

- El crecimiento de la población, como un factor iniciador, y;
- La emigración interna, más específicamente la migración rural rural como una respuesta a las crecientes presiones sobre la tierra debido a un aumento de la densidad de la población y la fragmentación de terrenos;
- De esta manera, la emigración suaviza la presión en una parte del país, y la transfiere a otras, regularmente zonas periféricas y con ambientes ecológicamente frágiles;

Sin embargo, este mecanismo de transferencia de presión demográfica y degradación ambiental entre diferentes zonas del país, aunque es válido como esquema para comprender patrones actuales de comportamiento migratorio, en realidad demuestra una gran faceta de aspectos todavía poco estudiados.



Debido al persistente alto crecimiento natural de la población en la región, principalmente entre el estrato más pobre, de todos modos la presión sigue aumentando, agravando así la situación de deterioro ambiental.

Lo anterior se fundamenta en el trabajo, en la relación estrecha con la naturaleza en base al conocimiento y experiencias locales, y en los métodos utilizados de conservación de los recursos forestales.

El aumento de población juega un papel inferior en la degradación de los recursos naturales frente a otros factores. Es decir, en las zonas de destino de la migración es el factor clave del rápido agotamiento de los recursos bosque, suelo, agua no es el número de habitantes, sino la forma de apropiación del territorio por parte de los diferentes actores sociales y el empleo de actividades productivas no sostenibles en relación a los ecosistemas presentes en la región.

El análisis de la relación entre crecimiento de población, las migraciones y el medio ambiente es complejo, solamente a partir del hecho que la presión demográfica y el deterioro del medio ambiente pueden ser tanto el motivo de la emigración de la zona de origen como la consecuencia de ello en las zonas de destino, tomando en cuenta los diferentes escenarios sociales y territoriales que ello implica.

Por un lado, alivia la presión demográfica y social sobre los recursos, y contribuye a un mejor bienestar material de las familias que permanecen en las comunidades de origen. Esto implica un mayor y mejor acceso a servicios de salud y la educación, que a



mediano y largo plazo va a incidir positivamente en las tasas de fecundidad y mortalidad.

También la presión sobre los recursos tierra y bosque va a disminuir paulatinamente debido a la creciente disponibilidad de otros medios de ingreso y sustento, sea en forma directa a través de las remesas enviadas, o de manera indirecta a través de una mayor oferta en el mercado laboral, pues gran parte del dinero obtenido a partir de la migración se invierte en la construcción de viviendas, la adquisición de bienes que requieren de servicios.

Asimismo, muchas comunidades lograron la implementación de servicios de agua potable y de drenajes con la ayuda de sus migrantes, y con ello un mejor saneamiento ambiental.

Sin embargo, se manifiestan también procesos perjudiciales para el medio ambiente a partir de la migración hacia Estados Unidos. En primer lugar destaca un proceso de creciente desintegración de las bases sociales en las comunidades de origen, y ante todo en las indígenas.

Esto se manifiesta a nivel familiar, en mujeres solas e hijos sin padre y en las comunidades mismas en la segregación entre familias prósperas de migrantes. Efectos de este proceso son, por ejemplo, la creciente individualización y el desinterés en el cuidado de los bienes comunes, como son los bosques comunales.



Es decir, a partir de la creciente migración hacia Estados Unidos desde comunidades rurales, la presión de población ha disminuido, pero el consumo ha aumentado, sin que se ha desarrollado una tecnología apropiada para contrarrestar sus efectos negativos, por lo cual el uso, usufructo y la habitación son fundamentales para solucionar la problemática de los asentamientos urbanos en la ciudad capital guatemalteca.

Es fundamental erradicar el problema que existe en la ciudad capital de Guatemala relativo a los numerosos asentamientos urbanos, en los cuales las familias guatemaltecas viven en condiciones inadecuadas, lo cual se soluciona rápida y eficazmente a través del uso, usufructo y habitación.



## CONCLUSIONES

1. Derecho civil es el conjunto de normas y principios que regulan las relaciones personales y de patrimonio entre personas privadas, tanto jurídicas como físicas, entre personas públicas y privadas, cuando lleven a cabo actuaciones no previstas.
2. Uso es aquél que consiste en el derecho real de carácter temporal y vitalicio por naturaleza para la utilización de bienes ajenos, sin alteraciones de sustancia y forma. El carácter con el cual cuenta es intransmisible.
3. Usufructo es el derecho real de goce y uso de una cosa, perteneciente a otro sujeto; siempre que no se altere la sustancia y exista obligación de conservar la cosa, lo cual pertenece al usufructo y a la vez impone al usufructuario la obligación de prestar una caución especial para garantizar que la cosa dada en usufructo se conserve y restituye al vencimiento del plazo.
4. Habitación es el derecho de uso que recae directamente sobre la permanencia de la casa, la cual permite que sea posible que ésta se pueda habitar durante el tiempo que se determine.





## RECOMENDACIONES

1. Los tribunales de familia, deben dar a conocer a la población guatemalteca que el derecho civil se encarga de regular, tanto las relaciones patrimoniales como las personales, entre personas privadas, jurídicas y físicas, públicas y privadas para poder tener conocimiento que existen las figuras jurídicas de uso, usufructo y habitación para adquirir su vivienda.
2. Los diputados del Congreso de la República de Guatemala, deben determinar a través de la promulgación de normas jurídicas, que el uso es el derecho real de naturaleza vitalicio, para poder utilizar todos aquellos bienes ajenos, sin que exista alteración de forma y sustancia; los cuales cuentan con un carácter de tipo intransmisible.
3. Los juzgados de familia, tienen que señalar mediante los jueces de primera instancia civil, los beneficios del usufructo el cual es un derecho real de uso y goce, cuya propiedad pertenece a otra persona sin que sus sustancias se alteren; estableciendo a su vez la obligación de conservación de la sustancia de la cosa.
4. Es necesario que la Corte Suprema de Justicia, establezca a través de consensos estatales, que las autoridades del gobierno también pueden utilizar las figuras de uso, usufructo y habitación para proveer de vivienda a los ciudadanos.



5. Los medios de comunicación escritos, de mayor circulación en el país, como lo son Prensa Libre, el Periódico y el Siglo XXI, den a conocer mediante entrevistas y reportajes la importancia del uso, usufructo y habitación para solucionar eficazmente el problema relacionado con los asentamientos urbanos en la ciudad capital de Guatemala, para que la población este enterada de que existen otros medios para poder adquirir su vivienda.



## BIBLIOGRAFÍA

- BONNECASE, Julián. **Elementos de derecho civil**. México: Ed. José, 1986.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil**. Madrid: Ed. Reus, 1985.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid: Ed. Reus, 1972.
- COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**. Barcelona, España Ed. UTEHA, 1989.
- CRUZ, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Guatemala: Ed. Tipografía el progreso, 1884.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid: Ed. Instituto de estudios políticos, talleres tipográficos gráficos Gonzáles, 1994.
- Diccionario de derecho privado**. Barcelona, España: Ed. Labor, 1977.
- ENGELS, Federico. **El origen de la familia, de la propiedad privada y del Estado**. Buenos Aires: Ed. Claridad, 1987.
- ESCRICHE, Joaquín. **Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia**. Paris: Ed. Nación, 1969.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid: Ed. Universitaria, 1979.
- FONSECA, Gautama. **Curso de derecho de familia**. Honduras, Tegucigalpa: Ed. Imprenta López y Cías, 1989.
- GHIRLANDA, Gianfranco. **El derecho en la iglesia misterio de comunicación**. Madrid: Ed. Paulina, 1990.



LEHMANN, Heinrich. **Tratado de derecho privado**. Madrid, España: Ed. Universidad, 1986.

MANZEAUD, Henri. **Lecciones de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídicas, 1979.

MESSINEO, Francesco. **Manuel de derecho civil y comercial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídicas Europa – América, 1984.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Universitaria, 1957.

Procuraduría de los Derechos Humanos, **Informe anual circunstanciado**, Guatemala, Ed. PDH, 2007.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho mexicano**. México, D.F.: Ed. Antigua Librería Robredo, 1987.

VALVERDE Y VALVERDE. Calixto. **Tratado de derecho civil español**. España: Ed. Cuesta 1982.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley número 106 del Jefe de la República de Guatemala.