

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA, CON LIMITACIÓN A LOS DERECHOS DE  
GOCE: USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN . ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS  
LEGISLACIONES DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

TESIS DE GRADO

**TELMA ETEL DÍAZ SAGASTUME**  
CARNET 10433-09

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA, CON LIMITACIÓN A LOS DERECHOS DE  
GOCE: USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN . ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS  
LEGISLACIONES DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR  
**TELMA ETEL DÍAZ SAGASTUME**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN  
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS  
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA  
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

## **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

## **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

MGTR. CLAUDIA ANNABELLA ESTRADA VASQUEZ

Guatemala, 4 de marzo 2015.

Señores Miembros del Consejo de la  
Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales  
De la Universidad Rafael Landívar  
Su despacho.

Estimados señores:

Por este medio hago de su conocimiento que asesoré a la alumna **TELMA ETEL DIAZ SAGASTUME**, Carné: 10433-09, en la elaboración del trabajo de tesis titulado **“DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA, CON LIMITACIÓN A LOS DERECHOS DE GOCE: USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS LEGISLACIONES DE CENTROAMERICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA”**, de conformidad con lo notificado por la Facultad.

La estudiante desarrolló su trabajo de investigación, dentro del marco de creación del Manual de Derecho Civil en materia de Derechos Reales, realizando un estudio detallado sobre la doctrina que informa a los derechos reales de goce limitado, partiendo desde un análisis histórico de los mismos, así como identificando los conceptos y doctrinas más relevantes dentro del marco jurídico de cada uno de estos Derechos Reales sobre cosa ajena.

De igual forma el aporte que Telma Etel Díaz Sagastume realiza al comparar los derechos reales limitados sobre cosa ajena contenidos en la legislación civil de cada uno de los países enumerados en el título de investigación así como la vinculación de la doctrina con los elementos legislativos hace su investigación de gran utilidad para el estudio del Derecho Civil.

La alumna ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento para la elaboración de un trabajo de tesis, atendió las observaciones realizadas y contiene una bibliografía suficiente y adecuada.

Por lo anterior, apruebo el trabajo de tesis antes mencionado y considero que puede continuar con los procesos respectivos para su publicación.

Respetuosamente,



Mgtr. Debbie Michelle Smith Alvarado  
Catédrática de Dedicación Completa  
Código 23276

M.A. Claudia Annabella Estrada Vásquez  
Abogado y Notario

Guatemala, 16 de marzo de 2015.

Señores  
Miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
**Universidad Rafael Landívar**  
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, de acuerdo con el nombramiento recaído en mi persona como revisor de fondo y forma, del trabajo de tesis titulado "**Derechos Reales sobre la Cosa Ajena, con limitación a los Derechos de Goce: Usufructo, Uso y Habitación. Análisis Comparativo de las Legislación de Centroamérica, México, Argentina y España**" elaborado por la estudiante **TELMA ETEL DIAZ SAGASTUME** carnet 1043309.

Luego de efectuada la revisión, se consideró que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA DE EMITIR LA ORDEN DE IMPRESIÓN**, a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por **TELMA ETEL DIAZ SAGASTUME**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar, toda vez que dicho trabajo es apto, para que a el autor se le confiera el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,

  
Licda. Claudia Annabella Estrada Vásquez, M.A.  
Abogado y Notario



### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante TELMA ETEL DÍAZ SAGASTUME, Carnet 10433-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07510-2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA, CON LIMITACIÓN A LOS DERECHOS DE GOCE: USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN . ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS LEGISLACIONES DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 11 días del mes de septiembre del año 2015.

  
\_\_\_\_\_  
MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar



**RESPONSABILIDAD:** “La autora es la única responsable del contenido, doctrinas y criterios sustentados en la tesis”

## LISTADO DE ABREVIATURAS

<b>CCG</b>	Código Civil de Guatemala
<b>CCES</b>	Código Civil de El Salvador
<b>CCH</b>	Código Civil de Honduras
<b>CCN</b>	Código Civil de Nicaragua
<b>CCCR</b>	Código Civil de Costa Rica
<b>CCF</b>	Código Civil Federal de México
<b>CCA</b>	Código Civil de Argentina
<b>CCE</b>	Código Civil de España



## RESUMEN

El presente trabajo de investigación se realizó dentro del contexto de creación de un Manual de Derecho Civil, el cual desarrolla el segundo título del Derecho Civil, correspondiente a bienes y derechos reales; con la finalidad de facilitar a los alumnos de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales, investigadores y público en general, el conocimiento del tema que comprende esta rama del derecho.

El presente trabajo de tesis de graduación lleva por título *“Derechos reales sobre la cosa ajena, con limitación a los derechos de goce: Usufructo, Uso y Habitación. Análisis comparativo de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España”* comprende un marco teórico dividido en cinco capítulos que abordan los siguientes temas: Antecedentes, Derecho de Usufructo, Derecho de Uso y Habitación, Derecho Comparado, Análisis y Discusión de resultados. El análisis final corresponde a la comparación sobre la forma en la cual se encuentran reguladas las figuras mencionadas en los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España; con la finalidad de establecer si las legislaciones son homogéneas o heterogéneas y basándose en el método de la comparación detectar varias similitudes y diferencias que presentan los diversos países entre sí. En conclusión, los derechos de limitación de goce, usufructo, uso y habitación se encuentran regulados de manera homogénea, sin embargo, se detectaron diferencias que aunque no son marcadas distinguen a cada una de las figuras analizadas.

## INDICE

INTRODUCCIÓN	1
<b>CAPÍTULO 1: DERECHOS REALES</b>	
1.1. Reseña histórica	4
1.2. Definición	4
1.3. Naturaleza Jurídica	5
1.4. Características	6
1.5. Clasificación	9
1.6. Elementos	10
1.7. Idea de los Derechos Reales	10
1.8. Derechos Reales sobre la cosa ajena	11
1.9 Derechos Reales de disfrute o aprovechamiento en particular	15
<b>CAPÍTULO 2: DERECHO DE USUFRUCTO</b>	
2.1. Reseña Histórica	18
2.2. Noción del Usufructo	19
2.3. Definición de Usufructo	19
2.4. Naturaleza Jurídica	21
2.5. Características del Usufructo	22
2.6. Objeto del Usufructo	24
2.7. Modalidades del Usufructo	24
2.8. Principio <i>Salva Rerum Substantia</i>	25
2.9 Elementos del Usufructo	26
2.10. Clases de Usufructo	26
2.11. Contenido del Usufructo	27
2.12. Derechos del Usufructuario	29
2.13. Obligaciones del Usufructuario	31
2.14. Derechos del Nudo Propietario	34
2.15. Obligaciones del Nudo Propietario	35
2.16. Constitución del Usufructo	35
2.17. Duración del Usufructo	38
2.18. Prohibiciones del Usufructo	39
2.19 Extinción del Usufructo	39
2.20. El Cuasiusufructo	42
2.21. Usufructos Especiales	46

### **CAPÍTULO 3: DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN**

3.1. Reseña Histórica	49
3.2. Definición de Uso y Habitación	50
3.3. Objeto del Uso y Habitación	53
3.4. Características del Uso y Habitación	55
3.5. Elementos del Uso y Habitación	57
3.6. Constitución del Uso y Habitación	59
3.7. Duración del Uso y Habitación	60
3.8. Obligaciones del Usuario o Habitacionista	60
3.9. Derechos del Usuario o Habitacionista	61
3.10. Extinción del Uso y de la Habitación	63

### **CAPÍTULO 4: DERECHO COMPARADO**

4.1. Guatemala	64
4.2. El Salvador	69
4.3. Honduras	73
4.4 Nicaragua	77
4.5 Costa Rica	82
4.6 México	85
4.7 Argentina	89
4.8 España	94

### **CAPÍTULO 5: PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS**

5.1. Definición de Usufructo	99
5.2. Definición de Uso y Habitación	102
5.3. Formas de Constitución	105
5.4. Formas de Extinción	107
5.5. Diferencias y similitudes entre usufructo, uso y habitación	112
5.6. Diferencias y similitudes entre distintas legislaciones	113

CONCLUSIONES	115
--------------	-----

RECOMENDACIONES	117
-----------------	-----

REFERENCIAS	118
-------------	-----

ANEXO	123
-------	-----

## INTRODUCCIÓN

El Derecho proviene del término latino “*directum*”, que significa “*lo que está conforme a la regla*”. El derecho es un conjunto de normas que permiten resolver los conflictos en el seno de una sociedad. Se divide en dos grandes ramas, el Derecho Público y el Derecho Privado, siendo éste último el que contempla al Derecho Civil, el cual regula las relaciones personales o patrimoniales, voluntarias o forzosas, entre personas privadas o públicas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público. Dentro del Derecho Civil, se encuentran contemplados los Derechos Reales, que es la relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. El presente trabajo de investigación abarca el tema sobre los derechos reales, dentro de un proyecto de investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, consistente en la elaboración de un Manual de Derechos Reales.

El presente trabajo de investigación desarrolla específicamente con el tema “Derechos reales sobre la cosa ajena, con limitación a los derechos de goce: Usufructo, Uso y Habitación. Análisis comparativo de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España”, buscando así responder a la pregunta de investigación: ¿La manera en que se regulan los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación en las distintas legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España, es homogénea o heterogénea?. Para lo anterior se considera también necesario responder ¿Qué son los derechos de usufructo, uso y habitación? y ¿Cómo se encuentran regulados en sus diversas legislaciones?.

Por lo tanto, habiendo establecido la pregunta de investigación y las preguntas colaterales, se determina que el objetivo general consiste analizar las instituciones de derechos reales sobre la cosa ajena, con limitación al derecho de goce: Usufructo, Uso y Habitación; regulados en las diversas legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España para establecer la manera en la que se encuentran reguladas. Además, como objetivos específicos se pretende analizar la corriente del derecho antiguo, que sirvió como base para legislar los derechos de Usufructo, Uso y Habitación, en los diversos países, así como también analizar desde el punto de vista doctrinario y legal los derechos en mención y finalmente conocer acerca de la evolución histórica de cada derecho como de los elementos que lo conforman.

La presente investigación consiste en un estudio jurídico descriptivo doctrinario y legal de Centroamérica, México, Argentina y España, tomando como punto de referencia conceptos y definiciones, así como normativas legales nacionales e internacionales para adentrarnos en el marco teórico y así poder determinar cada figura de los derechos sobre cosa ajena y la regulación de los mismos en los diversos cuerpos normativos de los países objeto de análisis.

El alcance de la investigación, consiste en contextualizar al lector acerca de la regulación legal de los derechos reales de la cosa ajena con limitación a los derechos de goce: Usufructo, Uso y Habitación. Sin embargo para poder lograr dicho alcance fue necesario desarrollar temas específicos que se encuentran contemplados en cinco capítulos. Como límite de la investigación se presentó el análisis de la normativa vigente de los países objeto de investigación que regulan los derechos reales de usufructo, uso y habitación.

En el capítulo uno, se busca contextualizar al lector acerca de los antecedentes de los Derechos Reales, encuadrando a los mismos dentro del Derecho Civil como una rama del Derecho Privado.

El capítulo dos, desarrolla el derecho real de usufructo, sus antecedentes, nociones básicas, definición, naturaleza jurídica, características, objeto, modalidades, elementos, clases de usufructo, contenido, formas de constitución, derechos y obligaciones de las partes, formas de extinción y cuasiusufructo.

El capítulo tres, desarrolla los derechos reales de uso y habitación, sus antecedentes, nociones básicas, definición, naturaleza jurídica, características, objeto, modalidades, elementos, formas de constitución, derechos y obligaciones de las partes, formas de extinción.

El capítulo cuatro se encuentra conformado por un análisis comparativo de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España, determinando la forma en que cada uno de los países regula los derechos de usufructo, uso y habitación, su concepto y clasificación para poder determinar cómo se encuentran constituidos.

Por último, en el capítulo cinco se desarrolla la presentación, análisis y discusión de resultados, presentándose un análisis comparativo y profundo de cada legislación estudiada, comparando cada una de ellas, estableciendo así, las similitudes, diferencias, de cada uno de los ordenamientos jurídicos analizados.

Para poder cumplir con los objetivos del presente trabajo de investigación, se utilizó como elemento principal de investigación la bibliografía de diversas bibliotecas nacionales, para poder recabar toda la información necesaria y pertinente al caso concreto. Asimismo, haciendo provecho de la tecnología como una herramienta de estudio, se utilizó recursos electrónicos para auxiliar y poder tener información más actualizada. Las unidades de análisis utilizadas dentro del presente trabajo de tesis se encuentran integradas por los Códigos Civiles vigentes y reformados de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España.

Como instrumento de investigación, posteriormente al y el desarrollo de los capítulos de la presente investigación, se realizó un cuadro de cotejo con la finalidad que el lector logre establecer de manera específica las diferencias y similitudes que presentan las instituciones de derecho real en los diversos países analizados.

Finalmente, el aporte personal al presente trabajo, se encuentra constituido por el desarrollo de los cinco capítulos que comprende el trabajo de investigación, así como el análisis doctrinario de las figuras de derechos reales usufructo, uso y habitación y su estudio comparativo sobre los diversos cuerpos normativos de los países de Centroamérica, México, Argentina y España, para finalmente elaborar un cuadro de cotejo que desarrolla de manera específica las diferencias y similitudes de las figuras de derechos reales sobre la cosa ajena con limitación a los derechos de goce en los países analizados.

# CAPITULO 1

## DERECHOS REALES

### 1.1 Reseña Histórica:

Desde los inicios del Derecho, el Derecho Patrimonial y el Derecho Civil, ha sido dividido en dos fundamentales divisiones relativas a los derechos reales y derechos de obligaciones, cada una de ellos, posee una orientación que llega a un punto terminal de homogeneidad jurídica. El sector relativo a los derechos reales causa cada día mayor relieve y más contenido científico. Los derechos reales fueron generados como una visión simplista y práctica, que contrapone los derechos reales (*ius in re*) a los personales, destacando en los primeros el *quantum* y el modo de la relación jurídica a base de estos dos puntos transcendentales<sup>1</sup>.

En cuanto a los antecedentes de los derechos reales, **Windscheid**<sup>2</sup> formula la tesis obligacionista o personalista, la cual da precisión dogmática a la definición de derechos reales, debido a que establece la relación del hombre con la cosa, como relación material.

### 1.2 Definición:

**Castan Tobeñas**<sup>3</sup> indica que *“el derecho real debe ser un derecho de disfrute y goce, debido a que recae sobre bienes muebles que se consumen por el uso; derecho temporal; derecho transmisible, ya que se puede enajenar”*.

**Puig Peña**<sup>4</sup> afirma que *“los derechos reales son aquellos que otorgan a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”*.

---

<sup>1</sup> Castan Tobeñas, José. *Derecho civil español, comun y foral*. tomo II. volumen I. Madrid, España: Editorial. Reus, S.A. 13ª. Edición.1982. Pág. 119

<sup>2</sup> Windscheid, Bernard Joseph Hubert. *Teoría del derecho privado, derecho civil*. Diritto de llepandette. Torino: Unione Tipografico - Editrice Torinese, Miami: Editorial Book onDemand. 1995. Pág. 102

<sup>3</sup> Castan Tobeñas. José, *Op. cit.* Pág. 64

<sup>4</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español*. Madrid: Editorial Pirámide. 3ra Edición. 1976. Pág. 17

**Giorgi**<sup>5</sup> indica que “los derechos reales son la relación entre el hombre y la cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatez, o que el titular de *ius in re* podía moverse el solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio, sin precisar de la asistencia de amparo de nadie”.

En cuanto a la definición de derechos reales **Carlos Vasquez**<sup>6</sup>, indica que “es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. Con arreglo al mismo se definían los derechos reales diciendo que eran “aquellos que otorgaban así titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”.

En los derechos reales todos los ciudadanos tienen el deber de abstención al titular del derecho, de esta forma se concibe el derecho real a modo de una obligación (teoría obligacionista), en la que el sujeto activo es simple y está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en su número. Esta concepción fundamental de la abstención de los terceros es la que da la tónica jurídica de los *ius in re*<sup>7</sup>.

### **1.3 Naturaleza Jurídica:**

El debate surgido en torno, a los temas en mención puede sintetizarse en tres posiciones que son las siguientes, según **Puig Peña**<sup>8</sup>.

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

---

<sup>5</sup> Giorgi, Jorge. *Teoría de las obligaciones en el Derecho Moderno*. Editorial Reus. segunda Edición, Madrid: 1928. Pág. 73

<sup>6</sup> Vásquez Ortiz, Carlos. *Derecho Civil II. Los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesión*. Guatemala: (s.e.), 2000. Pág. 16.

<sup>7</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 121

<sup>8</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 20



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

**1.3.3 Teoría ecléctica:** A lo largo del tiempo ha surgido la llamada dirección ecléctica, o mejor, integral que recoge la orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y cierta visión que representaba la tesis clásica<sup>9</sup>. El derecho real no supone ausencia de todo intermediario, sino solo de un intermediario, personalmente obligado. En el cual el titular de la misma no puede, en principio, gozar de ella sino mediante la intervención pasiva del dueño. La tesis ecléctica, denominada de esta manera, por fusionar las conclusiones de clásicos y personalistas, define los derechos reales como un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en ejercicio de su derecho.

Se considera que el derecho real se puede manifestar de dos sentidos, los cuales según **Castan Tobeñas**<sup>10</sup> son:

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

#### **1.4 Características:**

**Puig Peña**<sup>11</sup> indica que las características de los derechos reales son:

**1.4.1 Inmediatividad:** Se denomina como el modo de la relación, implica la ausencia de todo intermediario personalmente obligado, es decir que el titular de un derecho real no necesita de la conducta de un tercero para ejercer su derecho. Agrega que el sentido en que debe ser interpretado es el enunciado, en cuanto que no se debe entender la

---

<sup>9</sup> *Ibid.* Pág. 21

<sup>10</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 122

<sup>11</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 25

inmediatividad como ausencia de todo intermediario, sino únicamente de un intermediario personalmente obligado.

- 1.4.2 Absolutividad:** Es el deber universal de abstención, debido a que es una situación impuesta por el ordenamiento jurídico. Esta universalidad se da contra todos y frente a todos. El derecho real según las enseñanzas del autor en cuestión, presenta “el deber universal de abstención.
- 1.4.3 Indeterminación del sujeto pasivo, y a veces del activo:** En el derecho real nos encontramos en presencia de las titularidades activas *ob rem*, llamadas también derechos subjetivamente reales o derechos mediatamente determinados. En los derechos reales devienen todos, sin excepción, obligados, sujetos pasivos. Nos explica que en los casos en que se determina o define un particular como obligado, será por derivación de su propia relación con la cosa. Con relación al sujeto activo, en lo que refiere a las obligaciones, siempre hay una persona individualmente determinada, lo cual no necesariamente sucede en los derechos reales, pues puede muy bien darse el caso de indeterminación del polo activo, por un fenómeno similar al expuesto supra. Cuando esto sucede se estará frente a lo denominado por la doctrina como titularidades activas *ob rem*.
- 1.4.4 Corporeidad de la cosa:** El objeto de los derechos reales es toda cosa (específica o determinada) del mundo exterior que no sea un acto de la voluntad humana. La necesidad de este requisito se encuentra en crisis, debido a que se reconocen derechos reales sobre otros derechos reales, y la doctrina moderna admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, como los derechos de autor e inventor. Tradicionalmente se aceptaba que era indispensable la corporeidad del objeto en los derechos reales como elemento caracterizador<sup>12</sup>.
- 1.4.5 Singularidad de su adquisición:** Surgen de un acto ostensible de la transmisión de la posesión. Los clásicos indicaban que, indefectiblemente, en los derechos reales se precisaba la concurrencia necesaria del título y del modo.
- 1.4.6 El escaso poderío creador de la voluntad:** En este derecho poco puede hacer la voluntad humana, debido a que las figuras se encuentran delimitadas por el ordenamiento jurídico, marcando líneas. La legislación guatemalteca no admite otro tipo de derechos reales de los que se encuentran específicamente regulados (*números clausus*).

---

<sup>12</sup> *Ibid.* Pág. 27

- 1.4.7 Derechos de preferencia y persecución:** El derecho real goza de su carácter fundamental de derecho absoluto ejercitable *erga omnes*. El derecho de preferencia permite al titular perseguir la cosa, objeto de su derecho por medio de acciones reales, dirigidas contra cualquiera que tenga su posesión, excepto en el caso de que el legislador paralice su ejercicio. El derecho de persecución, permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría. Todo esto en virtud de la máxima fundamental *prior intempore in iure*. Esta característica se refiere a la posibilidad que tiene los derechos personales a ser adquiridos desde el primer momento en que se actualiza el título, mientras que los derechos reales requieren de algo más.
- 1.4.8 Posibilidad del abandono:** Corresponde a la posibilidad que tiene su titular de exonerarse de los gravámenes que sobre la cosa pesan, abandonando la misma. La doctrina indica que estos no son más que exponentes del principio general que late en el ordenamiento de cosas, según el cual se produce la liberación de la carga real si se abandona el derecho existente sobre la cosa. Es decir, la posibilidad de liberarse de la carga real si se abandona el derecho existente sobre la cosa.
- 1.4.9 Duración ilimitada:** El derecho real tiene una duración ilimitada. Todos excepto aquellos que son sustancialmente temporales, como el usufructo, el uso, la habitación. Los derechos reales son perpetuos cumpliéndose su finalidad institucional y económica precisamente con su ejercicio.
- 1.4.10 Del carácter absoluto:** Esta característica se refiere a que el titular adquiere su derecho y satisface su interés no solamente frente a un sujeto pasivo determinado o específico, sino frente a terceros, a lo que se define, “como efectividad frente a cualesquiera personas que se puedan encontrar en relación con la cosa objeto del derecho”<sup>13</sup>.
- 1.4.11 Poder directo e inmediato sobre la cosa:** Se refiere al poder del titular que se realiza y ejercita de una manera directa sobre los bienes objeto del derecho sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas. Se puede concluir en una definición preliminar a modo de enfocar el objeto de mayor y más profundo análisis.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Pág. 28

## 1.5 Clasificación:

Los derechos reales, previstos en nuestro ordenamiento, indica **Puig Peña**<sup>14</sup> que pueden clasificarse, según sus diferencias del siguiente modo:

- a) Derechos reales sobre cosas corporales.
- b) Derechos reales sobre cosas incorpóreas: Derechos reales sobre derechos, derechos reales de autor, inventor, etc.
- c) Derechos reales de protección provisoria: La posesión.
- d) Derechos reales de protección perfecta o definitiva: La propiedad, y los demás derechos reales.

Por la finalidad institucional<sup>15</sup>:

- a) **Derechos reales de goce:** Usufructo, uso, habitación y servidumbre.
- b) **Derechos reales de garantía:** Prenda, hipoteca y anticresis.
- c) **Derechos reales de adquisición:** Retracto, tanteo y opción

**Alfonso Brañas**<sup>16</sup> realiza esta clasificación sobre los derechos reales:

- a) **Clasificación antigua:** Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (las servidumbres).
- b) **Clasificación moderna:** En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo).

---

<sup>14</sup> *Ibid.* Pág. 29

<sup>15</sup> *Loc. cit.*

<sup>16</sup> Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*. Guatemala: Editorial Fénix. 1998. Pág. 34.

## 1.6 Elementos:

**Puig Peña**<sup>17</sup> afirma que los elementos de los derechos reales se clasifican en:

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

Los derechos reales comprenden diversos elementos, los cuales se derivan de las características anteriormente indicadas, **Puig Peña**<sup>18</sup> indica que los mismos son:

- a) La singularidad de la adquisición
- b) El escaso poderío creador de la voluntad humana
- c) Obtiene derechos de preferencia y persecución
- d) La posibilidad de abandono

## 1.7 Idea de los Derechos Reales

**Luis Díez-Picazo**<sup>19</sup> afirma que la idea de los derechos reales se clasifica de la siguiente manera.

- a) **In faciendo:** Desconocidos en el derecho romano, aparecen en la doctrina la llamada tesis obligacionista o personalista con su idea capital de caracterizar a los derechos reales por la indeterminación e ilimitación en su número del sujeto pasivo como una excepción a esta idea, citándose como ejemplos de ellos: las antiguas servidumbres *romanas honréis ferendi*, las cargas territoriales germánicas (*Real Isten*), los censos, foros y “*rabas samorta*”. En tanto que para unos tratadistas los derechos reales *in faciendo* son meras figuras complejas, en las cuales la obligación, o es un mero accesorio del derecho real o

---

<sup>17</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 45

<sup>18</sup> *Ibid.* Pág. 46

<sup>19</sup> Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. España: Editorial Tecnos. 2da Edición. 1983. Pág. 46

está coordinada con él, para otros son simples obligaciones *propter rem*; sin que falten, por último, prestigiosos mantenedores de la autonomía de esta figura, como **Fadda, Bensa y Rigaud** citados por **Diez-Picazo**<sup>20</sup> “*quienes sostienen que en los casos aludidos se grava directamente el fundo y, sólo indirectamente, a su propietario, quien puede terminar la obligación abandonándola, por consiguiente al menos en pura teoría, nada se oponga a la admisión de los derechos reales in faciendo*”.

- b) Obligaciones Propter Rem:** Llamadas en la doctrina alemana derechos subjetivamente reales (*subjektiven dinglichen Rechten*), se consideran como un caso de interés (*Glaubigerschul*) o de estricto deber (*Sin Schuldnerschul*), y han sido magníficamente defendidas en España por Cámara, quien las considera como “*aquellas obligaciones impuestas al que en cada momento sea propietario de un inmueble, pudiendo citarse como ejemplos de las mismas: la hipoteca en garantía de títulos al portador y las servidumbre prediales*”.

En estas obligaciones los sujetos se determinan en relación con una cosa y, por consiguiente, pueden cambiar a medida que la cosa pasa de unas personas a otras; por eso, estas obligaciones al igual que los derechos reales *in faciendo* constituyen, como hemos indicado, excepciones a la idea básica fundamental clásica de los derechos reales, hasta el punto que **Atard**<sup>21</sup> “estima que el carácter real de estos derechos subjetivamente reales resulta, no solo del objeto sobre el cual recae, sino también del sujeto de la relación jurídica, que es un fundo y no la persona a quien el fundo pertenece por otra titularidad”.

## 1.8 Derechos Reales sobre la Cosa Ajena (*lura in re aliena*)

**Diez-Picazo**<sup>22</sup>, indica que “*los derechos reales de goce, son derechos reales que permiten a su titular la utilización o explotación total o parcial, de un bien ajeno, así como la apropiación o adquisición de los frutos o rendimientos producidos por el bien en cuestión*”.

---

<sup>20</sup> Díez-Picazo, Luis. *Op. cit.* Pág. 63

<sup>21</sup> Atard y González, Rafael. *El dolo en el derecho civil*. Madrid: Editorial V Suarez. 1924. Pág. 121

<sup>22</sup> Díez-Picazo, Luis. *Op. cit.* Pág. 64

Por lo general, las facultades del dominio, uso, goce y disposición, se ejercen por una misma persona. Pero puede ocurrir que el uso y el goce sean ejercidos por un sujeto y la facultad de disponer, por otro. En tal caso, el primero tiene un derecho de goce sobre la cosa, y puede corresponderle en virtud de una relación creditoria con el dueño o en razón de un derecho real, según su derecho de goce sea personal o real<sup>23</sup>.

Según **Somarriva**<sup>24</sup> y **Vladimir Aguilar**<sup>25</sup>, “*el derecho real de goce no implica ningún vínculo jurídico entre su titular y el dueño de la cosa: el primero goza de ella por obra de su derecho, que lo coloca en relación directa con el bien. Por tanto, el propietario no está obligado a realizar ningún acto para poner la cosa a disposición del titular del derecho de goce*”.

Se consideran tipos de derechos reales sobre cosas ajenas los siguientes: a) el usufructo: que es el derecho de goce más amplio pero de carácter temporal; b) las servidumbres: que conceden a su titular una facultad de goce pero más restringida que la que otorga el usufructo, y c) uso y habitación. Estos derechos reales de goce fueron agrupados con el Derecho Romano, al menos en la época de Justiniano, bajo la común denominación de servidumbres personales, en contraposición a las servidumbres prediales: las primeras se establecían en interés de una persona y las segundas en el interés de un fundo o predio<sup>26</sup>.

**Castan Tobeñas**<sup>27</sup>, consideran al uso, usufructo y la habitación como servidumbres personales, pertenecientes a una clasificación determinada de derechos reales, para el efecto manifiestan que los derechos reales sobre la cosa ajena, que implican que una persona tenga un derecho real sobre una cosa que pertenece a otro, se clasifican en derechos reales de goce y derechos reales de garantía.

---

<sup>23</sup> Somarriva U, Manuel. *Tratado de derechos reales*. Tomo II. Chile: Editorial Jurídica. 2002. Pág. 122.

<sup>24</sup> *Loc. cit*

<sup>25</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos Reales*. Guatemala: Editorial Serviprensa, S.A. 2da Edición. 2009. Pág. 360

<sup>26</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 123

<sup>27</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 241

En el Derecho Justiniano indica que las servidumbres personales constituyen ya una categoría especial de derechos típicos y se reducen a tres solamente: el usufructo, el uso, la habitación. El Digesto da la definición de tales derechos, con la particularidad, en cuanto al uso se refiere, de que quien puede utilizar las cosas ajenas puede también percibir los frutos con arreglo a sus propias necesidades; por tanto, el que utilizan una cosa no sólo no puede enajenar. Su derecho, sino tampoco el ejercicio del mismo porque el contenido del uso serían alterado<sup>28</sup>. En cuanto al derecho de habitación se discutía, si era un derecho de usos o usufructo, pero Justiniano le dio una figura especial, reconociendo al poseedor el derecho de alquilar la casa, aunque no el derecho de conceder gratis el goce de ella<sup>29</sup>.

Otros códigos permanecen con la nomenclatura romana, teóricamente parecen estimar que las servidumbres personales tienen puntos de contacto con las reales, que justificaría la denominación genérica de servidumbres para unas y otras. Con todo, los autores modernos en su mayoría se pronuncian en el sentido contrario, ya que atribuyen distinta configuración jurídica a las servidumbres y a los derechos de usufructo, uso y habitación. Entre las cuales, señala **Somarriva**<sup>30</sup>, que existen marcadas diferencias, y entre otras, las siguientes:

- a) Las servidumbres reales o prediales constituyen relaciones jurídicas perpetuas o permanentes, en tanto que los derechos de usufructo, uso y habitación tienen carácter temporal;
- b) El usufructo puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, mientras que las servidumbres siempre tienen por objeto estos últimos;
- c) El usufructo da sobre la cosa la totalidad del derecho al disfrute, no así las servidumbres, que sólo limitan la propiedad en un sentido determinado y parcial.
- d) El usufructo, uso y habitación tienen finalidades económicas distintas de las que tienen las servidumbres prediales. Mientras éstas buscan promover la explotación de los fundos que no pueden utilizarse adecuadamente en su aislamiento, el usufructo, el uso y la habitación procuran a una persona un sustentamiento.

---

<sup>28</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 360

<sup>29</sup> *Loc.cit.*

<sup>30</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 123



Definanse las servidumbres personales como los derechos reales establecidos sobre la cosa ajena en interés de una persona. El Código Francés repudió la clasificación antedicha y suprimió el nombre de servidumbres personales; veía en éstas un resabio feudal. Nuestro Código Civil y la mayor parte de los Códigos modernos siguieron el mismo rumbo y sólo consideran como servidumbres las llamadas prediales. En cuanto a los derechos de usufructo, uso y habitación les dan simplemente su nombre específico.

**1.8.1 Servidumbre:** “Servitus”, es el derecho real sobre la cosa ajena. La relación de servidumbre se establece entre personas que son propietarios de dos bienes inmuebles o fundos, en los cuales se presenta una situación de servicio y dependencia de uno respecto de otro. En las servidumbres es irrelevante la identidad del sujeto pasivo o activo, ya que este podrá variar en relación directa con la persona que sea el propietario de cada uno de los fundos vinculados por el derecho real de servidumbre. De esto se concluye que: “las servidumbres son derechos reales de goce limitados en su contenido, y se pueden constituir para aumentar el valor de un inmueble o sólo con miras a favorecer a un sujeto determinado<sup>31</sup>.” La acción que amparaba el derecho real de servidumbre en el derecho romano se denominaba “actio confessoria”. Fue diseñada de conformidad con la reivindicatio, que era la que detentaba el propietario del fundo dominante contra el propietario o poseedor del fundo sirviente. Las servidumbres podían ser amparadas a través de los interdictos, pero en este caso, la protección no proviene del derecho de servidumbre en sí mismo, sino de la relación de hecho que existe entre dos fundos y cuyo contenido material es el propio de las servidumbres<sup>32</sup>.

Las servidumbres personales, se clasifican a su vez en<sup>33</sup>:

- a) **Usufructo:** Es uso de una cosa ajena no consumible –sea mueble o inmueble- , sin otra limitación que la de conservarla en el mismo estado en que se encuentre en el momento

---

<sup>31</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Derechos reales de uso, usufructo y habitación*. en: Revista de Derecho Unir, Universidad Internacional de la Rioja. Número 3. 2006. Logroño, España, Pág. 9

<sup>32</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Op. cit.* Pág. 12

<sup>33</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Op. cit.* Pág. 13

de constituirse el derecho, por lo que implica que no se debe de alterar la naturaleza de la cosa objeto del mismo.

**b) Uso:** Una persona goza de un *iusfruendi*, cuando se está facultado para utilizar una cosa ajena, en la medida necesaria para satisfacer los requerimientos propios de usuario.

**c) Derecho de habitación (uso limitado):** Se concreta a la utilización de una habitación en específico.

**1.8.2 Servidumbres Irregulares: Somarriva**<sup>34</sup> indica, que la doctrina reconoce otra clase de servidumbres llamadas servidumbres irregulares, anómalas o limitadas. Tal designación no se refiere al usufructo, uso y habitación, sino al derecho real que determinada persona tiene sobre un servicio o una utilidad especial que un fundo o predio es susceptible de proporcionar. Se señalan, entre otras, como servidumbres irregulares las de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular, el derecho de cazar en un predio ajeno, el concedido a una persona y sus descendientes de ocupar determinadas ventanas de una casa ajena para presenciarlos festejos locales (derecho de balcón). Algunos incluyen también, en ciertos supuestos, el derecho a ocupar determinada localidad en un teatro (derecho de palco o butaca).

## 1.9 Derechos Reales de Disfrute o Aprovechamiento en Particular

**Venezian** citado por **Musto**<sup>35</sup>, indica que si bien en el Derecho Romano se distinguieron las servidumbres propiamente dichas: *tura pros diorum* nacidas de las relaciones de vecindad y necesidades de los predios contiguos (*iter, actus aqueductus*), clasificadas en *servitus rustice* y *servitus urbanoe*; la designación de "servidumbres" se aplicó con posterioridad a otros derechos con fundamento económico y naturaleza jurídica distinta de los anteriores, como el usufructo, el uso y la habitación, a los que se dio en llamar "servidumbres personales", en una terminología que induce a error dado que se trata de derechos reales autónomos.

---

<sup>34</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 123

<sup>35</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 42

Los derechos reales de aprovechamiento o disfrute pueden tener limitaciones personales o subjetivas (referidas al sujeto titular), o de contenido, o bien de ambas clases a la vez, pero no pueden ser ilimitados en ambos sentidos, pues supondrían una enajenación perpetua del dominio útil a la que nuestro sistema se opone por principio. La limitación personal convierte al derecho en incommunicable o intransferible (sea por actos entre vivos o mortis causa). Así el usufructo, si no se establece plazo, fenece con la vida del usufructuario; si tiene plazo y el titular del usufructo muere antes del vencimiento, también concluye el usufructo<sup>36</sup>.

A un contenido amplio y genérico corresponde siempre una limitación personal referida al titular y, por lo tanto, conlleva ínsita una limitación temporal, a tal punto que si ha sido constituido el derecho en favor de una persona jurídica, cuya existencia puede ser ilimitada en el tiempo, se establece un tope máximo en el plazo veinte años. Si -por el contrario- el derecho tiene un contenido específico, de facultades precisadas por la ley o por la convención de las partes, a este contenido limitado específicamente puede corresponder, o no, una limitación temporal o personal.

El derecho real sobre cosa ajena es una limitación al dominio, éste se encuentra comprimido, pues el desprendimiento de las facultades que hace el *dominus* al constituirlo es cualitativo y no cuantitativo, o sea, no es que cada facultad se vea disminuida o comprimida sino que selectivamente son transferidas al titular del *ius in re aliena*. El concepto de límite o limitación al dominio -por el contrario- se ha utilizado correlacionándolo con la restricción, por lo que no es propicio usar dichos vocablos para referirse ahora a los derechos de goce o disfrute<sup>37</sup>.

De lo anteriormente indicado se puede destacar que resulta impropio llamar al usufructo, al uso y a la habitación, servidumbres personales y que esa terminología es producto de interpolaciones posteriores a la época clásica, introducidas en el Digesto y las Instituciones. El propio codificador ha reaccionado, siguiendo a Freitas, y legislándolos en títulos separados de las servidumbres, el usufructo y los derechos de uso y habitación.

---

<sup>36</sup> *Ibid.* Pág. 43

<sup>37</sup> *Ibid.* Pág. 46

Los derechos limitados de goce o también llamados derechos autónomos, como el usufructo, uso y la habitación, reconocen que los titulares del derecho tienen la posesión del bien. En cuanto a las diferencias esenciales entre las servidumbres y los derechos limitados de goce se pueden indicar las siguientes: las servidumbres recaen sobre bienes inmuebles; el usufructo y el uso pueden recaer sobre bienes muebles o inmuebles; las servidumbres no se ejercen por la posesión y por lo tanto no están protegidas por las defensas posesorias mientras que el usufructo, uso y habitación sí ejercen por la posesión y por último las servidumbres son indivisibles mientras que el usufructo es también, en principio, divisible. En otro orden de ideas, las servidumbres personales y los derechos reales autónomos indicados con anterioridad tienen en común que se extinguen con la vida del titular.

## CAPÍTULO 2

### EL DERECHO DE USUFRUCTO

El derecho de usufructo es considerado en la actualidad como un derecho real, entendiéndose como tal, el que ostenta un poder inmediato sobre la cosa, el cual puede hacerse valer *erga omnes*. Este derecho, ostenta un poder sobre una cosa ajena, por lo que el presente capítulo desarrolla la figura del usufructo con todos los elementos que lo componen más sus diferencias y similitudes con el cuasiusufructo, al cual se le denomina “usufructo imperfecto”.

#### 2.1 Reseña Histórica:

En el Derecho Romano, de la época primitiva, no se encuentran indicios de la existencia del usufructo. Ni en las XII tablas, como consecuencia del conocimiento limitado que de ellas tenemos, a través de los fragmentos encontrados, ni en los escritos posteriores de esta época hay rastros de este derecho. Fue hasta la época de Cicerón que se encuentran indicios de la figura el usufructo, cuasiusufructo y el uso. El uso fue conocido como un senadoconsulto, el cual se estableció con posterioridad, incorporándose como servidumbre personal; mientras el derecho de habitación, en esta época consistió en el aprovechamiento del trabajo de un esclavo y aun de alquilarlo<sup>38</sup>.

Los romanistas afirman que el usufructo fue la primera manifestación de las entonces llamadas servidumbres personales en las leyes. El usufructo nace con la finalidad de atender a la viuda para que siga disfrutando de los bienes que tenía en vida el paterfamilias, sin perjudicar el derecho a la herencia de los hijos. Dicha finalidad básicamente alimenticia y de continuidad del patrimonio familiar a favor de los descendientes, da origen al usufructo<sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 232

<sup>39</sup> *Ibid.* Pág. 233

Como conclusión, el usufructo se estableció en la época de Justiniano como una servidumbre personal, debido a que el beneficio se instituía a favor de una persona, lo cual obligó a diferenciarlas de las servidumbres prediales, las cuales son aquellas que se instituyen a favor de un predio o fundo. Es en el Derecho Francés con la revolución francesa por conducto del Código Francés, en el cual no se toma como parte de las servidumbres personales, considerando esta definición como un derecho independiente de las servidumbres. El Código Español siguió en este punto al francés y por consecuencia separa del usufructo, uso y habitación como derechos distintos de las servidumbres, volviendo al criterio de *ius re aliena*, es decir como un derecho real y es así como se le considera en nuestra legislación.

## 2.2 Noción

**Musto**<sup>40</sup>, afirma que la palabra usufructo evidencia la unión de dos sustantivos: *usus* que proviene de *utor*, que indica la actitud de servirse de una cosa como instrumento para procurarse una satisfacción, y *fructus* que originalmente equivale a una acción, cuya raíz, según **Venezian** citado por **Musto**<sup>41</sup>, se relaciona con *fruor* y *frao* o *frango* que significa partir una cosa con los dientes: la forma más primitiva de encontraren una cosa una causa de satisfacción, pasando luego a designar el objeto que como bien directo tiene idoneidad para satisfacer la necesidad.

## 2.3 Definición

La definición atribuida por Justiniano citado por **Mazeaud**<sup>42</sup> en el Digesto fue: *usufructu estius alienis rebús utendi, fruendi, salva rerum substantia*. Esta definición se refiere al derecho, que consiste en el aprovechamiento temporal de una cosa corporal, sin poder disponer de ella ni alterarla sustancialmente, pero en todo caso, ha de ser valorada como un eficaz instrumento, que sirva para calificar ciertas situaciones jurídicas como si se tratara verdaderamente de usufructos, con el fin de aplicarles, en lo que sean adaptables, las reglas de tal concepto.

---

<sup>40</sup> Musto, Nestor Jorge. *Derechos Reales*. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea. 2000. Pág. 49

<sup>41</sup> *Loc. cit*

<sup>42</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Lecciones de derecho civil*. Buenos Aires: 2da Parte. Volumen IV. Editorial Jurídicas Europa-América. 1969. Pág. 89

**Puig Peña**<sup>43</sup> y **Mazeaud**<sup>44</sup>, definen al usufructo como *“el derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa. Es un vitalicio como máximo que le confiere a su titular el uso y el goce de una cosa que pertenece a otro o el de un derecho cuyo titular es otra persona, es susceptible de posesión”*.

**Luis Díez-Picazo**<sup>45</sup> nos presenta como definición, *“El derecho real de usufructo, es el derecho que se puede conceder a una persona para que use y disfrute de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia, con carácter generalmente vitalicio y en todo caso temporal. Constituye un derecho real porque otorga al usufructuario un poder directo e inmediato sobre la cosa usufructuada y un poder que subsiste cualesquiera que sean las mutaciones que se puedan producir en la titularidad dominical.”*

**Puig Brutau**<sup>46</sup>, afirma que el usufructo concede unas facultades tan amplias de gozar de un bien de ajena pertenencia que el propietario de una cosa gravada queda generalmente reducido a titular de la nuda propiedad, que en lo más esencial es su derecho a la futura re adquisición del dominio pleno.

Según **Somarriva**<sup>47</sup> y **Barbero**<sup>48</sup>, el usufructo *“es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y en cuanto a todas las utilidades que pueda dar de sí, finalmente el límite de respetar si destino económico y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”*.

---

<sup>43</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 391

<sup>44</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 368

<sup>45</sup> Díez-Picazo, Luis. *Op. cit.* Pág. 68.

<sup>46</sup> Puig Brutau, Jose. *Op. cit.* Pág. 28

<sup>47</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 125

<sup>48</sup> Barbero, Domenico. *Sistema del derecho privado*. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Jurídicas Europa-Americana. 1976. Pág. 368

**Vladimir Aguilar**<sup>49</sup> y **Alfonso Brañas**<sup>50</sup>, establecen que el usufructo “es aquel derecho constituido sobre un bien, por lo general inmueble, que da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia”.

En el ordenamiento jurídico español, la Ley de Derechos Reales de Usufructo, Uso y Habitación 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya, que unifica el régimen de los derechos reales en Cataluña se, dice: “el nombre de usufructo sirve para designar una categoría jurídica específica, una figura autónoma, un derecho existente por sí mismo, y es menester considerarlo, no solo desde el punto de vista de la facultad que implica, sino también de las obligaciones y limitaciones que atañen al usufructuario”.

De lo anteriormente indicado se arriba a la conclusión, que el usufructo es el derecho real de goce por el que una persona tiene el derecho a usar un bien ajeno al igual que puede disponer de sus frutos de manera ilimitada con la obligación de devolverlo.

#### **2.4 Naturaleza Jurídica:**

A lo largo del tiempo han sido varias las teorías sustentadas por los tratadistas en orden a la naturaleza jurídica del usufructo, debido al diverso tratamiento jurídico que esta institución ha tenido a través de la Historia. En principio, el usufructo era un derecho goce sobre el cual se pueden percibir sus frutos, es desprovisto de posesión<sup>51</sup>.

**Borda**<sup>52</sup>, indica al respecto que en el Derecho Romano clásico, la expresión servidumbre se reservaba para las prediales y no existía la expresión servidumbre personal: el usufructo, el uso y la habitación se llamaban por sus nombres específicos. En el derecho justinianeo, en cambio, se

---

<sup>49</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 362

<sup>50</sup> Brañas, Alfonso. *Op. cit.* Pág. 109

<sup>51</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Op. cit.* Pág. 18

<sup>52</sup> Borda, Guillermo A. *Tratado de derecho civil derechos reales*. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Abeledo-Perrot. Tercera Edición. 1992. Pág. 819



precisa la distinción entre servidumbres personales y reales, incluyendo dentro de las primeras al usufructo, al uso y la habitación. Justiniano citado por **Puig Peña**<sup>53</sup>, sigue las corrientes bizantinas, quienes están aceptan las servidumbre personales, considerando al usufructo como la primera de ellas, y a la que siguen el uso y la habitación. El Código francés, eliminó el nombre y la naturaleza jurídica de las servidumbres personales y volvió por el más antiguo criterio *ius in re aliena*. Consecuentemente se estudia al usufructo en un título aparte y anterior a las servidumbres.

Como se indicó anteriormente el usufructo, el uso y la habitación eran considerados antiguamente, en el clásico derecho, como servidumbres personales. Se concluye que el usufructo es un derecho real, debido a que en la legislación guatemalteca se encuentra regulado en título aparte que las servidumbres, marcando la diferencia entre las dos instituciones.

## 2.5 Características:

**Puig Peña**<sup>54</sup>, le asigna al usufructo las siguientes características:

- a) **Derecho real:** El usufructo corresponde a los llamados derechos reales de goce, clasificación moderna denominada derechos reales sobre cosa ajena. La noción genérica de usufructo, más que un derecho real, expresa una titularidad usufructuaria, cuando recaer sobre bienes materiales<sup>55</sup>.
- b) **Recae sobre una cosa ajena:** Principio procedente del Derecho Romano, puede ser considerado como una derivación del “*nemine res suaservit, jure servitute, sed potest jure dominio*”, significa que las cosas sirven a su propietario por derecho de propiedad y no por derecho de servidumbre o usufructo.
- c) **Faculta a su titular para enajenar un derecho de goce:** **Somarriva**<sup>56</sup> indica, que el derecho de usufructo comprende el uso y doce de la cosa (*usus y fructus*), el aprovechamiento de sus

---

<sup>53</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 389.

<sup>54</sup> *Ibid.* Pág. 392.

<sup>55</sup> Brañas, Alfonso. *Op. cit.* Pág. 246.

<sup>56</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 126

frutos. El derecho de goce es la característica fundamental del usufructo. Dentro del derecho de goce se reconoce el derecho de posesión, derecho de uso, derecho de disfrute, derecho de gestión y poder de disposición y gravamen del usufructo.

- d) **Principal y autónomo:** El usufructo dado, no depende para su existencia o permanencia de otro derecho.
- e) **Recae sobre la utilidad:** El usufructo no recae sobre la sustancia. Las facultades son de usar y gozar la cosa, al tratar de su contenido y extensión, pero sin alterar la sustancia, según el principio salva *rerum substantia*. **Díez-Picazo**<sup>57</sup> indica, que el usufructo responde a la finalidad de conceder a una persona la utilidad de una cosa, sin perjuicio de la propiedad correspondiente a otra.
- f) **Limitación al derecho de dominio:** Impide al titular de éste el ejercicio del uso y el goce; restringe la amplitud de las facultades del propietario de la cosa gravada con usufructo.
- g) **Temporalidad:** El usufructo, como la ley lo establece, tiene una duración limitada, ya que está sujeto a un plazo, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad<sup>58</sup>. El mismo tiene un plazo determinado del cual no se puede extender, pero puede concluir antes si el usufructuario fallece debido a que el mismo es de carácter transmisible y vitalicio.
- h) **Intransmisible:** Desde el punto de vista de su titular, es esencialmente personal y de allí su carácter de intransmisible. **Somarriva**<sup>59</sup> indica, que el usufructo es intransmisible por testamento o abintestato. La intransmisibilidad afecta al usufructo, y no a la nuda propiedad, que puede transferirse por acto entre vivos y transmitirse por causa de muerte.
- i) **Divisible:** Es divisible, aunque no esencialmente, dependiendo de la naturaleza de la cosa y la utilidad que genere. Esa división puede concebirse referida a partes de la cosa o de la utilidad misma<sup>60</sup>.
- j) **Supone dos derechos coexistentes:** **Somarriva**<sup>61</sup>, es de la opinión que el usufructo envuelve dos derechos coexistentes, los derechos del usufructuario y del nudo propietario. El

---

<sup>57</sup> Díez-Picazo, Luis. *Op. cit.* Pág. 69.

<sup>58</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 126

<sup>59</sup> *Loc. cit.*

<sup>60</sup> Penailillo Arevalo, Daniel. *La propiedad y otros derechos reales*. colección de manuales jurídicos. Editorial Jurídica de Chile Disponible en: [www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500](http://www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500).  
Fecha de Consulta: 26/06/2014

<sup>61</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 127

dueño es quien conserva la facultad de disposición y el usufructuario es sólo un mero detentador de la cosa, pero es poseedor de su derecho de usufructo.

## 2.6 Objeto del Usufructo

Según **Vladimir Aguilar**<sup>62</sup> el objeto de usufructo pueden ser tanto bienes como derechos y universalidades, los cuales son:

- a) **Bienes:** Pueden ser objeto de usufructo los bienes siempre que sean apropiables y estén en el comercio, tanto corporales como incorporales, propiedad intelectual o industrial. Puede tratarse tanto de cosas muebles como inmuebles. El usufructo puede recaer sobre la totalidad del bien o sobre parte del mismo.
- b) **Derechos:** Pueden constituirse sobre un derecho, siempre porque no sea personalismo o intrasmisible.
- c) **Universalidades:** Se reconoce la posibilidad de que el usufructo recaiga sobre todo un patrimonio o una herencia. Sin embargo, ha de entenderse que en este supuesto no hay un único usufructo, sino tantos usufructos como elementos que integren el patrimonio o la herencia<sup>63</sup>.
- d) **Destinación económica:** Es el destino que tiene el derecho por su misma naturaleza o por su acto de voluntad, dentro del patrimonio del propietario. También se define como “obligación de conservar la sustancia (el bien), tanto en la materia cuanto en la forma”<sup>64</sup>.

## 2.7 Modalidades

**Musto**<sup>65</sup>, establece que las modalidades son la condición, el plazo y el cargo, aplicables a las obligaciones. El usufructo puede establecerse de manera conjunta o simultáneamente a favor de muchas personas, por partes separadas o indivisas, pura y simplemente, o bajo condiciones, con cargos o sin ellos, a partir de un cierto día, o hasta una cierta época, y en fin, con todas las modalidades a que el propietario de la cosa juzgue conveniente someterlo.

---

<sup>62</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 369

<sup>63</sup> *Ibid.* Pág. 370

<sup>64</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág. 369

<sup>65</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 70

Por otra parte, se establece que el usufructo no puede ser constituido bajo una condición suspensiva o a plazo suspensivo, a menos que, siendo hecho por disposición de última voluntad, la condición se cumpla o el plazo se venza después del fallecimiento del testador<sup>66</sup>. La *ratio legis*, en la doctrina indica como fundamento, al señalar que la existencia de un plazo o condición suspensiva, podría desalentar al propietario de realizar, mientras la condición se cumpla o expire el plazo, las mejoras que satisfagan las exigencias económicas<sup>67</sup>.

## 2.8 Principio “*Salva Rerum Substantia*”:

El antecedente relacionado a principio se le atribuye a Justiniano, quien indico que el usufructo tenía que extinguirse necesariamente por la pérdida de la cosa. **Pothier** citado por **Puig Peña**<sup>68</sup> indica que la frase significa que el titular del usufructo debe de conservar la cosa usufructuada, para después restituirla.

En conclusión el principio *Salva Rerum Substantia*, significa que el usufructuario debe conservar la cosa de una manera especial, guardando la forma y la sustancia, con lo cual parece haber recogido la interpretación que la doctrina moderna le otorga a dicha frase. **Pérez González** y **Alguer** citado por **Castan**<sup>69</sup> indica que si el algún caso se dispensare el principio mencionado, el derecho constituido no es propio derecho de usufructo, aunque así lo califiquen las partes, debido a que según la jurisprudencia<sup>70</sup>, los negocios merecen la calificación que corresponde a su verdadero contenido y no a la denominación arbitraria que le dieron las partes.

---

<sup>66</sup> *Loc. cit*

<sup>67</sup> *Ibid.* Pág. 71

<sup>68</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 393

<sup>69</sup> *Ibid.* Pág. 394

<sup>70</sup> Tribunal Supremo Español, Sentencia de fecha 23 de octubre de 1925.

## 2.9 Elementos:

**Rojin Villegas**<sup>71</sup>, afirma que los elementos constitutivos del usufructo, pueden ser de dos categorías:

- a) **Elementos subjetivos o personales:** El propietario concede a otra persona la facultad de usar y disfrutar el bien, con la condición de regirse de acuerdo a las estipulaciones bajo las que se constituya el usufructo. **Penailillo**<sup>72</sup> complementa el tema indicando que en los elementos personales concurren tres sujetos:
  - a.1. Constituyente: Es quien crea el derecho de usufructo.
  - a.2. Nudo propietario: Es quien tiene la propiedad de la cosa fructuaria (sin el uso y goce).
  - a.3. Usufructuario: Es el titular del derecho real. No hay inconveniente para que haya pluralidad en cada categoría de estos sujetos. En esta última situación los usufructuarios han de ser llamados simultáneamente o sucesivamente.
- b) **Elementos objetivos o reales:** El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, corporales e incorporeales. Se constituye usufructo sobre: universalidad (como la herencia); especie o cuerpo cierto; sobre bienes fungibles o no fungibles, y sobre derechos personales<sup>73</sup>.

## 2.10 Clases de Usufructo:

La doctrina ha realizado diversas clasificaciones del usufructo, **Puig Peña**<sup>74</sup> los clasifica en consideración a los siguientes elementos:

- a) **Por la persona:**
  - a.1. **Simple:** El que es atribuido a una sola persona.
  - a.2. **Múltiple:** El que es atribuido a varias personas y que a su vez puede ser:

---

<sup>71</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de derecho civil mexicano*. Tomo III. México: Editorial Porrúa, S.A. 4ta Edición. 1976. Pág. 219

<sup>72</sup> Penailillo Arevalo, Daniel. *La propiedad y otros derechos reales*. colección de manuales jurídicos. Editorial Jurídica de Chile. Disponible en: [www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500](http://www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500). Fecha de Consulta: 26/06/2014

<sup>73</sup> *Loc. cit.*

<sup>74</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 397

- a) **Simultáneo:** Es el que surge con la herencia y motiva al goce actual de varias personas, constituyendo, una comunidad que determinara la conjunción de derechos y obligaciones. En este supuesto varias personas son, al mismo tiempo, titulares del usufructo sobre un bien<sup>75</sup>.
- b) **Sucesivo:** Es aquel en el cual varias personas entran en el goce unas después de otras en titularidad efectiva del derecho. **Vladimir Aguilar**<sup>76</sup> afirma que en este caso varias personas son designadas para sucederse en la titularidad del usufructo, en función del criterio que el constituyente establezca la muerte del anterior, el transcurso de un determinado tiempo.
- b) **Por las cosas:**
- b.1 . **Propio o normal:** Cuando recaen en cosas no consumibles,
  - b.2. **Impropio o anormal:** Si recae sobre cosas consumibles,
  - b.3. **Singular:** Si recae sobre cosas determinadas,
  - b.4. **Universal:** Si recae en un patrimonio.
- c) **Por el objeto:**
- c.1. **Usufructo sobre cosas:** Todas las cosas que estén en el comercio de los hombres y que sean susceptibles de producir un goce o una utilidad pueden ser objeto de usufructo.
  - c.2. **Usufructo sobre derechos:** Puede constituirse este tipo de usufructo siempre que los derechos no sean personalísimos o intransmisibles.
- d) **Por su Origen:**
- d.1. **Legales:** Los constituidos por la ley
  - d.2. **Voluntarios:** Los constituidos a través de *actos intervivos* (contrato) o *mortis causa* (testamento).
- e) **Por su Duración:**
- e.1. **Vitalicios:** Comprenden el tiempo de vida del usufructuario.

---

<sup>75</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 369

<sup>76</sup> *Loc. cit.*

**e.2. A plazos:** Es aquel en el cual se establece un determinado tiempo por el cual el usufructuario gozará del bien.

## 2.11 Contenido:

Por contenido de derecho real se entiende los derechos y obligaciones que corresponden a los sujetos que intervienen en la relación real que da lugar a la constitución del derecho real de usufructo<sup>77</sup>. **Puig pena**<sup>78</sup>, clasifica su característica fundamental, refiriéndose al el derecho de goce, sobre el cual cabe comprender:

- a) **Derecho de posesión:** Este caso lo ostenta el usufructuario, el cual procura la entrega de la cosa sujeta a su derecho por cualquier persona. Los jurisconsultos **Henri, León y Jean Mazeud**<sup>79</sup> argumentan que el usufructuario no es sino un detentador frente al propietario, existe una posesión de derecho real de usufructo, que consiste en el ejercicio de los derechos de un usufructuario, al decir que “el poseedor de un usufructo es la persona que se comporta, respecto a la cosa, como un usufructuario.
- b) **Derecho de uso:** Tiene por objeto el servirse materialmente de la cosa para el placer o provecho personal, de acuerdo con la naturaleza de la cosa misma. En ese sentido, puede obtener de la cosa las satisfacciones que la misma dé, como servirse de las servidumbres, el paso y en general, usar de todos los derechos que corresponden al propietario.
- c) **Derecho de disfrute “*strictu sensu*”:** **Vladimir Aguilar**<sup>80</sup>, infiere que la facultad primordial del usufructuario consiste en disfrutar de los bienes ajenos. El disfrute del usufructuario comprende a las siguientes facultades:
  - c) Posesión de la cosa
  - d) Derechos a los frutos.
  - e) Los frutos en especie los adquiere el usufructuario mediante la percepción; desde que los cosecha. Los frutos civiles se entienden percibidos día por día y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo.
  - f) Los frutos pendientes al tiempo de comenzar el usufructo pertenecen al usufructuario, sin que tenga nada que abonar al propietario.

---

<sup>77</sup> *Ibid.* Pág. 370

<sup>78</sup> Puig Brutau, Jose. *Op. cit.* Pág. 401

<sup>79</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 374

<sup>80</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 370

- d) **Derecho de Gestión:** El usufructuario puede celebrar contratos para el cultivo de los frutos y para la percepción de los mismos, y arrendar en general la cosa usufructuada. En el derecho de gestión se debe tomar en cuenta la actuación del propietario, las cuales forman parte de las obligaciones del usufructuario y del propietario, sobre todo la de hacer reparaciones ordinarias que los bienes exijan.
- e) **Derecho de Duración:** El usufructo tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad. El constituyente puede fijar la duración del usufructo por un determinado tiempo o por toda la vida del usufructuario, y si omite fijar tiempo alguno, se entiende constituido el derecho por toda la vida del usufructuario<sup>81</sup>.
- f) **Derecho de someterse a condición:** Si bien la iniciación del usufructo no puede subordinarse a una condición, el fin o la extinción del mismo puede serlo. Todo usufructo es por esencia temporal; el efecto que puede producir la condición es sólo anticipar la extinción del usufructo, poniéndole fin antes de la llegada del plazo<sup>82</sup>.

## 2.12 Derechos del usufructuario:

Los derechos del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo. Lo primero a que tiene derecho el usufructuario, como base de las demás facultades, es la posesión de la cosa que ha de usufructuar, derecho a poseerla. Para tal efecto, **Borrell y Soler**<sup>83</sup>, establecen: *“el mismo nombre de usufructo ya indica cuales son los derechos característicos del usufructuario: el de usar y el de disfrutar de la cosa; por lo que la principal de las facultades que atribuye este derecho es la de hacer suyos los frutos de la cosa usufructuada”*.

**Somarriva**<sup>84</sup>, indica que en el usufructo coexisten dos derechos reales: el de propiedad, en manos del nudo propietario, y el derecho de usufructo, en manos del usufructuario. Pero ambos tienen vida independiente; se trata sobre dos derechos distintos que recaen sobre una misma cosa.

---

<sup>81</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 147

<sup>82</sup> *Loc. cit*

<sup>83</sup> Borrell y Soler, Antonio. *Derecho civil vigente en cataluña, nulidad de los actos juridicos según el código español*. Barcelona: Editorial Bosch. 1947. Pág. 530

<sup>84</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 148



Los derechos de los usufructuarios según **Puig Peña**<sup>85</sup>, se clasifican en:

- a) **Derechos generales del usufructuario:** El derecho característico del usufructuario es:
  - a) **Atendí et fruendi:** Significa que el usufructuario tiene el derecho de usar y gozar de la cosa; pero, a su vez, goza de las servidumbres activas constituidas a favor del predio dado en usufructo (naturaleza propia o directa). De igual manera el usufructuario se aprovecha de los aumentos naturales que recibe la cosa, sea por accesión, aluvión, etc. (naturaleza extensiva).
  - b) **Derecho a los frutos:** Se refiere a las ganancias obtenidas en proporción al tiempo de usufructos. Estos son los diversos frutos que se generan en el derecho de usufructo:
    - g) Frutos Naturales: Son los que el bien da por el efecto exclusivo de la naturaleza (bayas silvestres, helechos, zarcas);
    - h) Frutos Industriales: Son los obtenidos por el bien con la ayuda del trabajo del hombre (cereales, hortalizas, etc.);
    - i) Frutos Civiles: Es la suma de dinero que el bien produce periódicamente (alquileres, rentas arrendaticias, intereses de cantidades de dinero, dividendos de acciones).
  - c) **Derecho de administrar:** El usufructuario no puede ejercer eficazmente el *usus* y el *fructus* más que con la condición de contar con los poderes de administración: para obtener ingresos. También le asiste al usufructuario el derecho de hipotecar el usufructo<sup>86</sup>.
  - d) **Derecho de Cesión:** El usufructo es un derecho patrimonial intrasmisible, por causa de muerte, pero puede ser cedido entre vivos. El cesionario no adquiere entonces el derecho si no en el estado en que se encuentre el usufructo así como los frutos del mismo. Así pues la duración de usufructo está limitada a la vida del cedente<sup>87</sup>.
  - e) **Derecho de Arrendamiento:** Depende de lo que se pactó al momento de constituir el usufructo, debido a que puede existir prohibición. El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo y cederlo a título oneroso o gratuito.
  - f) **Cesión de otros Derechos:** El usufructuario puede conceder derechos de uso, habitación y servidumbre, limitados al tiempo del usufructo<sup>88</sup>.

---

<sup>85</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 403

<sup>86</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 153

<sup>87</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 389

<sup>88</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 870

**g) Derecho de disfrute:** El usufructuario tiene derecho a hacer uso normal de las cosas, aun cuando ellas se deterioren o gasten normalmente con el uso, solución razonable porque ese deterioro es consecuencia directa del uso a que tiene derecho el usufructuario<sup>89</sup>.

**b) Derechos del Usufructuario en casos especiales:**

Existen derechos que benefician al usufructuario en diversos casos especiales, los cuales son:

- a) Usufructo constituido a favor de los pueblos o corporaciones: poseen una duración indefinida constituyendo como límite en el derecho romano, cien años, pero hoy en día se reduce a treinta años.
- b) Usufructo constituido a favor de varias personas, simultánea o sucesivamente.
- c) Usufructo constituido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad: Subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes.

**2.13 Obligaciones del usufructuario:**

Respecto a las obligaciones que le asisten al usufructuario, **Vladimir Aguilar**<sup>90</sup>, establece que al recaer los derechos del nudo propietario y del usufructuario sobre el mismo objeto, y al ser necesario, conservar su forma y sustancia, se hace indispensable establecer la actuación de los sujetos, con la finalidad de garantizar la conservación del bien y la restauración del mismo.

**Puig Peña**<sup>91</sup>, en su análisis las divide en dos:

**a) Obligaciones Anteriores:**

- a) **Formalizar inventario:** El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado a realizar inventario de todos los bienes objeto de usufructo. El inventario consiste en una enumeración de los bienes muebles, añadiendo su valor tasado y una descripción de los inmuebles<sup>92</sup>. El caso en que se exime de la realización de inventario es el usufructo legal, todos los demás tienen obligación de hacer inventario previo a la tenencia de los bienes constituidos en usufructo.

---

<sup>89</sup> *Loc. cit*

<sup>90</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 374

<sup>91</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 409

<sup>92</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 154

**b) Prestar fianza:** La obligación de prestar fianza garantiza las obligaciones correspondientes al usufructuario, tanto de las conductas positivas de extra limitación en el disfrute como de las conductas de inacción. Además existen bienes que por su condición y naturaleza, se debe de garantizar su estimación con más rigor que el simple deterioro que los bienes puedan sufrir. La presentación de la fianza, produce un efecto retroactivo, el cual es de conceder al usufructuario el derecho a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos<sup>93</sup>.

Se exceptúa la obligación de prestar fianza en los siguientes casos:

- Cuando el título constitutivo del usufructo contenga dicha dispensa.
- Cuando el usufructuario sea el vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados.
- En los usufructos legales<sup>94</sup>.

El usufructuario es obligado a recibir la cosa fructuaria en el estado que se encuentre, y tendrá derecho a ser indemnizado de todo menoscabo o deterioro que la cosa haya sufrido desde entonces en poder y por culpa del propietario.

**b) Durante el Usufructo:**

**a) Administrar el Usufructo:** Conservar los bienes del usufructo, absteniéndose de actos que pueden originar la destrucción de la cosa o cambio de naturaleza o destino. Ser responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas.

**b) Realizar reparaciones ordinarias:** Conservar el bien objeto de usufructo con la diligencia de buen padre de familia. Conlleva el deber de realizar las reparaciones necesarias de carácter ordinario de uso natural.

**c) Destinar la cosa al fin propio:** Abstenerse de aquellos actos u operaciones que alteren el destino propio de la cosa o el destino que la cosa tiene en la economía del propietario. No puede transformar la sustancia de las cosas, de tal manera, que aparezcan con una nueva individualidad jurídica o económica<sup>95</sup>.

---

<sup>93</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 899

<sup>94</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* 154

<sup>95</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* 867

**d) Responsabilidad de la culpa leve:** El usufructuario es responsable no sólo de sus propios hechos u omisiones, sino de los hechos ajenos a que su negligencia haya dado lugar. Por consiguiente, es responsable de las servidumbres que por su tolerancia haya dejado adquirir sobre el predio usufructuario.

**e) Pago de impuestos y contribuciones:** Cuando el usufructo se constituye a título gratuito es obligatorio el pago de impuestos que impliquen servicios para el goce de la cosa usufructuada. El significado de contribución se refiere a los impuestos que gravan directamente la propiedad. De igual modo, quedan incluidas las tasas, tales como los impuestos de alumbrado, barrido y limpieza y obras sanitarias<sup>96</sup>.

**c) Al finalizar el usufructo:**

La principal obligación del usufructo es la restitución de las cosas usufructuadas, Según **Puig Peña**<sup>97</sup>, el efecto inmediato de la extinción del usufructo es la restitución de las cosas usufructuadas, volviendo al nudo propietario la posesión y el disfrute de las mismas. Terminando el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada. El deber de restitución del usufructuario es absoluto. Este solo se modifica en los supuestos de fungibilidad o deteriorabilidad.

#### **2.13.4 De las mejoras obtenidas durante el usufructo:**

Al respecto, **Borda**<sup>98</sup>, establece que el usufructuario puede hacer mejoras en los bienes objeto de usufructo, con tal de no alterar su sustancia, ni su forma principal. Podrá también reconstruir la cosa arruinada por vejez u otras causas; pero no tiene derecho a reclamar el pago de las mejoras; sin embargo podrá llevarse las mejoras útiles y voluntarias siempre que sea posible extraerlas sin detrimento de la cosa sujeta al usufructo, y podrá también compensarlas con el valor de los deterioros que esté obligado a pagar. Esta disposición contiene distintas normas que es necesario considerar por separado.

---

<sup>96</sup> *Loc. cit.*

<sup>97</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 162

<sup>98</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 868.

## 2.14 Derechos del Nudo Propietario

- a) **Derecho de enajenar la nuda propiedad:** El nudo propietario es dueño, y como tal, tiene derecho a enajenar su nuda propiedad. Quien adquiere está obligada debe respetar el usufructo existente sobre la cosa.
- b) **Derecho a hipotecar la nuda Propiedad:** El propietario puede hipotecar su nuda propiedad; el acreedor hipotecario debe respetar el usufructo existente sobre la cosa. La hipoteca no afecta al usufructo, sino únicamente a la nuda propiedad.
- c) **Transmisión de la nuda propiedad:** El nudo propietario, puede traspasar por causa de muerte su nuda propiedad. La nuda propiedad puede transferirse por acto entre vivos, y transmitirse por causa de muerte. El usufructo no puede transmitirse, únicamente puede traspasarse el ejercicio del derecho de usufructo.
- d) **Derecho a los frutos pendientes al momento de la restitución:** El nudo propietario puede reclamar del usufructuario los frutos pendientes al momento de la restitución, pues los frutos pendientes al iniciarse el usufructo, pertenecen al usufructuario y los pendientes al momento de extinguirse el usufructo, al nudo propietario.
- e) **Derecho a indemnizaciones:** El nudo propietario tiene derecho a exigir del usufructuario las indemnizaciones correspondientes por los deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa durante el usufructo.
- f) **Cobro de intereses de dinero invertido en obras mayores necesarias:** El propietario tiene derecho a cobrar al usufructuario el interés corriente del dinero que ha invertido en las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria.
- g) **Derecho a pedir la terminación del usufructo:** El juez, según la gravedad del caso, podrá ordenar, o que cese absolutamente el usufructo, o que vuelva al propietario la cosa fructuaria, con cargo de pagar al fructuario una pensión anual determinada, hasta la terminación del usufructo.
- h) **Acciones Reales:** Frente al usufructuario y a cualquiera persona, el nudo propietario puede, para defender su derecho, ejercer las acciones reivindicatorias y posesorias, estas últimas cuando la nuda propiedad tiene por objeto bienes inmuebles.
- i) **Acción personal de restitución:** La restitución comprende una promesa, garantizada con caución, por la cual el usufructuario se comprometía a gozar como buen padre de familia y a devolver la cosa al fin del usufructo. La acción personal de restitución tiene sobre la

acción reivindicatoria la ventaja de que no exige, por parte del demandante, la prueba del derecho de propiedad de la cosa; al nudo propietario le basta exhibir el acto que dio origen al usufructo.

## 2.15 Obligaciones del Nudo Propietario

Las obligaciones fundamentales del propietario, una vez establecido el usufructo, según **Castan Tobeñas**<sup>99</sup> son:

- a) **Entregar al usufructuario las cosas objeto del usufructo:** Es una obligación de dar, tanto en cuanto al deber de conservación como en cuanto a la obligación de entregar junto a la cosa, los accesorios de la misma.
- b) **Pago de las contribuciones:** Se encuentra a cargo del usufructuario la obligación de satisfacer los impuestos públicos considerados como gravámenes a los frutos o como una deuda del goce de la casa y también las contribuciones directas impuestas sobre los bienes del usufructo.
- c) **Brindar expensas ordinarias:** Le corresponde al usufructuario sin derecho a reembolso. **Somarriva**<sup>100</sup> agrega en qué corresponden a la conservación y permanente utilidad de la cosa fructuaria. Si el juicio sólo se refiere al usufructo, el usufructuario debe pagar; si se refiere a la nuda propiedad, está obligado a pagar el nudo propietario.
- d) **Inexistencia de la obligación de reembolsar las mejoras voluntarias:** El usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria; pero le será lícito alegarlas en compensación por el valor de los deterioros que se le puedan imputar, o llevarse los materiales, si puede separarlos sin detrimento de la cosa fructuaria, y el propietario no le abona lo que después de separados valdrían.

## 2.16 Constitución del Usufructo

Es importante conocer sobre los orígenes de la institución del usufructo, para entender las formas en que el mismo se constituye y transmite. El autor **Juan Iglesias**<sup>101</sup>, comenta que el contrato,

---

<sup>99</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 251

<sup>100</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit* Pág. 168

<sup>101</sup> Iglesias Juan. *Derecho romano historia e instituciones*. Barcelona: Editorial Ariel. Undécima Edición. 1993. Pág. 190.

en la época clásica y justiniana no era suficiente para adquirir la propiedad, sino simplemente para obligarse. Para adquirir la propiedad era necesario realizar un acto a los que la ley atribuye eficacia para transmitirla, los cuales para la época clásica son, la *mancipio*, *in jure cesio* y *traditio*.

Formas en que se puede constituir el usufructo, según **Puig Peña**<sup>102</sup>:

- a) **Por la ley:** Es el que deriva directamente de la ley, es todo usufructo correspondiente, por derecho a algunas personas sobre los bienes de los demás, sin que concurra la voluntad del propietario. Esta forma de constitución, fue aplicable en el antiguo Derecho Civil español. **Ruggiero**<sup>103</sup> indica que los casos en que puede suceder son los siguientes:
- j) Usufructo correspondiente al padre o madre, sobre los bienes de sus hijos no emancipados.
  - k) Usufructo correspondiente al cónyuge viudo sobre los bienes del premuerto.
  - l) Usufructo que corresponde al marido, como jefe de la sociedad conyugal, sobre los bienes que constituyen la dote inestimada de la mujer.
- b) **Por negocio jurídico:** Según **Somarriva**<sup>104</sup>, puede ser de dos formas: *Inter vivos* y *Mortis causa*. Puede establecerse a título gratuito o a título oneroso. Se constituye a título gratuito por donación y por testamento, en una asignación a título universal (herencia) o en una asignación a título singular (legado).
- b.1. Inter vivo:** La creación del usufructo puede llevarse a efecto por vía de enajenación. Esta puede realizarse a título lucrativo (donación) o título oneroso (compraventa, permuta, traslación, etc.) y es particularmente eficaz en las operaciones particionales testamentarias. **Josserand**<sup>105</sup>, indica que el usufructo se constituye por un acto voluntario de los interesados, pues se perfecciona por el consentimiento de las partes, si recae sobre cosas muebles; pero es solemne si recae sobre inmuebles, debe de otorgarse por instrumento público inscrito.
- b.2. Actos mortis causa:** Esta modalidad puede establecerse por vía de institución o por la vía de legados. **Musto**<sup>106</sup>, indica que la disposición de última voluntad que confiera un

---

<sup>102</sup> *Ibid.* Pág. 412

<sup>103</sup> Ruggiero, Roberto. *Introducción a la ciencia del derecho: instituciones del derecho civil*. Barcelona: 1943. Pág. 286

<sup>104</sup> *Ibid.* Pág. 141

<sup>105</sup> Josserand, Lois. *Derecho Civil*. Tomo I. volumen III. Buenos Aires: Editorial Bosch y Cía. 1952. Pág. 96

<sup>106</sup> *Ibid.* Pág. 65.

usufructo de exteriorizarse por testamento. El testador puede legar a una persona el usufructo de una cosa, quedando la nuda propiedad en el patrimonio del heredero, o bien puede legar solamente la nuda propiedad de una cosa, quedando en favor del heredero el derecho de uso y goce de la cosa, o bien efectuar dos legados, uno de nuda propiedad y otro de usufructo de la misma cosa. **Mariani de Vidal**<sup>107</sup>, recalca sobre la capacidad de las partes, en cuanto a la constitución por testamento, se requiere la capacidad para adquirir usufructo por "contrato oneroso o por disposición onerosa de última voluntad".

- c) **Por prescripción:** el tratadista **De Buen** citado por **Puig Peña**<sup>108</sup>, indica que el usufructo como derecho real es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva. **Somarriva**<sup>109</sup> afirma, que la constitución del usufructo por prescripción se regirá, será de tres a seis años, cuando se trate de cosas muebles, y de diez, veinte y treinta años, si se trata de las inmuebles. Corresponde al usufructuario la *vindicatio usufructus*, llamada acción confesoria en el derecho justiniano, contra cualquiera que impida u obstaculice el ejercicio de su derecho de usufructo<sup>110</sup>.
- d) **Por sentencia judicial:** Permite al partidor constituirlo con el legítimo consentimiento de los interesados, obteniendo un usufructo formalmente consignado en un fallo. *"El juez podrá fijar como pensión alimenticia un derecho de usufructo, uso o habitación sobre bienes del alimentante, quien no podrá enajenarlos ni gravarlos sin autorización del juez"*<sup>111</sup>.
- e) **Usufructo constituido en favor de varias personas (simultáneos):** **Borda**<sup>112</sup> establece que el usufructo puede constituirse en favor de una o de varias personas. Si fueran varios los usufructuarios, ellos podrán gozar del usufructo por partes indivisas o por partes separadas. Si se trata de partes separadas de un mismo bien, hay tantos usufructos como beneficiarios; no

---

<sup>107</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 28

<sup>108</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 414

<sup>109</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 142

<sup>110</sup> Noguera Nebot, Tomas. *Op. cit.* Pág. 30

<sup>111</sup> Penailillo Arevalo, Daniel. *La propiedad y otros derechos reales*. colección de manuales jurídicos; Editorial Jurídica de Chile. Disponible en: [www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500](http://www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500).  
Fecha de Consulta: 26/06/2014

<sup>112</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 846



puede hablarse con propiedad de co-usufructo, sino en el caso de que ellos tengan partes indivisas del mismo usufructo.

- f) **Usufructo constituido alternativamente:** El usufructo puede ser alternativamente legado, colocando el derecho de usufructo mismo en alternativa con otra cosa de la propiedad del testador. El legado, debe admitirse también, por iguales razones, respecto del usufructo constituido por actos entre vivos. En cuanto al derecho de elección, se aplican las reglas relativas a las obligaciones alternativas y los legados; por consiguiente, la elección corresponde al heredero a menos que este derecho haya sido expresamente conferido al legatario<sup>113</sup>.

## 2.17 Duración del Usufructo

**Musto**<sup>114</sup>, afirma que el usufructo puede ser constituido por un plazo determinado, o por un término que puede ser incierto. A su vez, cuando no se ha fijado término para la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario. Como el usufructo puede ser constituido a favor de una persona jurídica, que teóricamente puede tener una existencia ilimitada, y también se establece un límite temporal fijando en treinta años el plazo máximo de duración.

Vinculados al carácter intransmisible del usufructo, vitalicio y por ende personal, el usufructo no puede ser constituido para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos. No se opone a que a la muerte de uno de los usufructuarios se designe a otro para sucederlo, sino que no admite que en el mismo acto se constituya un usufructo a plazo y, fenecido dicho plazo, pase a gozar del derecho una tercera persona<sup>115</sup>.

---

<sup>113</sup> *Ibid.* Pág. 847

<sup>114</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 72

<sup>115</sup> *Ibid.* Pág. 73

## 2.18 Prohibiciones al Usufructo

**Somarriva**<sup>116</sup> afirma que existen ciertas prohibiciones al momento de constituir usufructo, las cuales son:

- a) **Prohibición de constituir usufructos alternativos:** Usufructo sucesivo es el concedido a varias personas una después de otra. Usufructo alternativo es el concedido a varias personas sucesivamente, pero de modo que al terminar el tiempo del último de los llamados, vuelve nuevamente a gozar de la cosa el primero, y después el segundo, etc.
- b) **Prohibición de constituir usufructo bajo una condición o plazo que suspenda su ejercicio:** **Somarriva**<sup>117</sup> indica que el plazo y la condición se admiten sólo para poner término a la duración del usufructo; pero no para suspender la iniciación del ejercicio de este derecho real.

## 2.19 Extinción del Usufructo

**Puig Peña**<sup>118</sup>, afirma que el usufructo se extingue por las siguientes causas:

- a) **Muerte del usufructuario:** Los herederos o cesionarios no pueden nunca continuar, con el disfrute de los bienes. El usufructo continúa, aun después de la muerte del usufructuario, teniendo en cuenta, los siguientes aspectos:
  - El usufructo se encuentra constituido a favor de varias personas, este se extingue hasta la muerte de la última<sup>119</sup>.
  - Puede establecerse como condición que continúe el usufructo aun después de la muerte del usufructuario.
  - El usufructo puede constituirse por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, en cuyo caso subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes.
- b) **Expiración del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria:** Se extingue el usufructo por expirar el plazo porque se constituyó o por cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo. En cuanto a la condición resolutoria, esta ha de estar

---

<sup>116</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 146

<sup>117</sup> *Ibid.* Pág. 147

<sup>118</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 426

<sup>119</sup> Manresa y Navarro, José María. *Comentarios al código civil.* Madrid: Editorial Imprenta de la biblioteca de Notariado a cargo de J. Macaño. 1957. Pág. 126.

consignada en el título constitutivo. **Venezian** citado por **Castan**<sup>120</sup> y otros tratadistas indican, una diferencia fundamental entre la terminación del usufructo por virtud del término extintivo y la cesación del mismo por el cumplimiento de la condición resolutoria, es que vencido el término, acaba el usufructo *ipso iure*, sin que sea necesario accionar judicialmente; mientras que cuando el usufructo ha sido sometido al cumplimiento de una condición resolutoria. No expira por la simple *conditio existit*, sino que es necesario recurrir a la autoridad judicial para que se declare realmente que el hecho previsto ha sucedido y que la condición se ha cumplido, conforme a la estipulación del que la impuso.

- c) La consolidación:** El usufructo se extingue por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona. Solo habrá consolidación cuando sea el usufructuario quien adquiere el nudo propiedad<sup>121</sup>.
- d) La renuncia:** El usufructo termina por la renuncia del usufructuario, la renuncia puede ser unilateral, en el cual no es necesario el consentimiento del propietario, y también bilateral, o mediante pacto, bien a título oneroso, bien a título gratuito<sup>122</sup>. Se trata en este caso de un derecho que sólo mira al interés particular de su titular, y su renuncia no está prohibida.
- e) Extinción de la Personería:** Cuando el usufructo ha sido deferido a una persona jurídica, la extinción de ésta, como es natural, conlleva la extinción del usufructo, al margen también del plazo estipulado. Si no hubiera plazo establecido el usufructo fenece igualmente en el plazo máximo que la ley ha acordado al usufructo, o sea treinta años. Si se hubiera pactado un plazo mayor éste se entenderá reducido al máximo legal<sup>123</sup>.
- f) Resolución del derecho del constituyente:** En la resolución del derecho del constituyente habrá de comprenderse, no solo la revocación por las causas típicas de la misma, sino también la destrucción de su derecho.
- g) No uso:** Es una forma de extinción que es común tanto a los derechos de uso y goce genérico. El no uso, desde el punto de mira del propietario, opera como una prescripción liberatoria, ya que "libera" al dominio del gravamen que representa el derecho real sobre cosa ajena en su aspecto pasivo<sup>124</sup>.
- h) Prescripción:** El usufructo puede terminar por prescripción extintiva o adquisitiva.

---

<sup>120</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 255

<sup>121</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 168

<sup>122</sup> Noguera Nebot, Tomas. *Op cit.* Pág. 7

<sup>123</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 160

<sup>124</sup> *Loc. cit.*

- Extintiva: “el no uso”, debe ser completo, es decir, un uso parcial, interrumpe la prescripción. Sánchez Roman citado por **Puig Peña**<sup>125</sup> y **Castan**<sup>126</sup>, se pronuncian acerca de que el plazo de extinción debe contarse desde el último acto de uso, no desde que pudieron ser percibidos los frutos, pues que el ejercicio no consiste solo en la percepción de ellos.
  - Adquisitiva: También se produce la extinción del usufructo como una consecuencia indirecta de la adquisición que por usucapión realice el poseedor de los bienes. Es decir que el poseedor que adquiere la propiedad por usucapión prescribe, como dice **Planiol**<sup>127</sup>, contra dos personas: contra el propietario y contra el usufructuario.
- i) Destrucción completa de la cosa:** Es menester que la destrucción sea total, porque si queda una parte, el usufructo subsiste sobre ella. En síntesis, conserva su derecho el usufructuario; y, por el contrario, se extingue el derecho del nudo propietario, pasando a ocupar el lugar del nudo propietario las personas a quienes el terreno corresponde de acuerdo con las reglas del aluvión; dichas personas están obligadas a respetar el derecho del usufructuario hasta su extinción.
- j) Destrucción parcial de la Cosa:** Cuando ha sido parcial la pérdida de la cosa, el usufructo continúa no sólo en lo que de ella queda en su forma primitiva, sino también en los restos y accesorios. A su vez, la extinción parcial de la cosa fructuaria, o el deterioro de ella, aunque sea por culpa del usufructuario, no da derecho al nudo propietario para demandar la extinción del usufructo<sup>128</sup>.
- k) Por sentencia judicial:** El usufructo termina, por sentencia de juez que a instancia del propietario lo declara extinguido, por haber faltado el usufructuario a sus obligaciones o por haber causado daños o deterioros considerables a la cosa fructuaria. El juez, según la gravedad del caso, podrá ordenar, o que cese absolutamente el usufructo, o que vuelva al propietario la cosa fructuaria, con cargo de pagar al fructuario una pensión anual determinada, hasta la terminación del usufructo.
- l) Efectos de la extinción:** **Borda**<sup>129</sup> establece que la extinción del usufructo produce la recuperación de pleno derecho por el nudo propietario de sus atribuciones de uso y goce del

---

<sup>125</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 428

<sup>126</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Pág. 257

<sup>127</sup> Planiol, Marcel. *Tratado elemental de derecho civil*. Paris: Editorial Cardenas. 1991. Pág. 486

<sup>128</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 157

<sup>129</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 929

inmueble. Cesado el usufructo el dominio vuelve a recuperar su plenitud. La consecuencia esencial de la extinción será, por consiguiente, la obligación del usufructuario de restituir la posesión de la cosa al propietario. Esa obligación comprende no sólo la cosa principal sino también los accesorios y las mejoras hechas por el usufructuario, salvo el derecho del usufructuario de llevarse las mejoras hechas por él, que pudieran ser extraídas de la cosa sin detrimento de ella. En cuanto a los frutos e intereses, hay que distinguir entre la extinción por vencimiento de término y por cumplimiento de la condición resolutoria. En el primer caso, los frutos se deben desde el mismo momento del cumplimiento del término, aunque el usufructuario siga gozando de la cosa; en el segundo, en cambio, si el usufructuario sigue gozando de la cosa, los frutos e intereses pertenecen al nudo propietario sólo desde el momento en que demanda la entrega del fundo<sup>130</sup>.

## **2.20 El Cuasi Usufructo:**

### **2.20.1 Reseña Histórica**

No resulta fácil reconstruir el origen y trayectoria del usufructo de cosas consumibles por la incertidumbre y la disparidad de los criterios existentes hacia esta institución. La presente institución nació en el Derecho Romano. A partir de la publicación del senadoconsulto, de comienzos de la época imperial, quien permitió la posibilidad de legar en usufructo cosas que se consumen con el uso<sup>131</sup>. Sin embargo, **Gayo**<sup>132</sup>, pone de manifiesto la diferencia entre el usufructo común y el de cosas consumibles, al que asigna la denominación de Cuasiusufructus.

El cuasiusufructo no apareció naturalmente, cumpliendo una necesidad social, sino como producto exclusivo de una ley dictada para remediar una imperfección de otra ley. En efecto, poco antes del emperador Octavio, sólo existía en Roma el usufructo perfecto. Pero en el año 736 de Roma fue dictada la ley Lidia y poco después la Papia Poppaea. La evolución del usufructo de cosas consumibles también se manifiesta en el análisis de su extensión y contenido. En el

---

<sup>130</sup> Borda, Guillermo A. "TRATADO DE DERECHO CIVIL DERECHOS REALES". Tomo II. Buenos Aires: Editorial Abeledo-Perrot. Tercera Edición. 1992. Pág. 972

<sup>131</sup> Espin Canovas, Diego Manuel. "MANUAL DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL". Revista de Derecho Privado. Madrid: 1977. Pág. 351

<sup>132</sup> Gayo, Aquilino. "INSTITUCIONES JURÍDICAS". Barcelona: Editorial Iberia. 1965.

Derecho Romano, al no ser posible un goce continuado de las cosas consumibles se construyó el *quasiusufructus*, según el cual se transmitía la propiedad de dichas cosas al usufructuario y este prestaba caución de restituir cosa del mismo género y calidad<sup>133</sup>.

### 2.20.2 Definición:

**Espin Canovas**<sup>134</sup>, define que el cuasi usufructuario no precisa de la propiedad para gozar legítimamente de los bienes objeto de su derecho; el *ius utendi* (derecho de uso sobre las cosas), el cual lleva inmerso la facultad de proceder a la consumición cuando, recae sobre las cosas que no se puede usar sin consumirlas. **Borda**<sup>135</sup>, define al cuasiusufructo como *un “usufructo imperfecto, que recae sobre cosas cuyo uso o goce consiste en disponer de ellas o consumirlas; o el de cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consumiese o cambiase su sustancia, como los granos, el dinero, etc”*.

**Mariani de Vidal**<sup>136</sup> define al cuasiusufructo, como *“el derecho real sobre cosa propia en virtud del cual una parte entrega a la otra, llamada cuasiusufructuario una cosa fungible o consumible que se le trasmite en propiedad, teniendo sobre ella todas las facultades inherentes al dominio, pudiendo disponer de ella en la forma más amplia, con la obligación de que, terminado el usufructo, debe devolver a la otra parte una cosa de la misma especie o calidad o el valor estimativo que se le hubiere adjudicado en el inventario”*.

### 2.20.3 Naturaleza Jurídica

El Cuasiusufructo recae sobre cosas consumibles, se transmite la propiedad de las cosas usufructuadas al cuasiusufructuario a título de goce, comprometiéndose mediante caución a devolver otro tanto del mismo género, calidad y especie, al final del usufructo, o bien su valor (*tantundeneius generis*)<sup>137</sup>. El Cuasiusufructo sobre cosas fungibles, el cuasiusufructuario se hace

---

<sup>133</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 12

<sup>134</sup> Espin Canovas, Diego Manuel. *Op. cit.* Pág. 354

<sup>135</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 820

<sup>136</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 11

<sup>137</sup> EspinCanovas, Diego Manuel. *Op. cit.* 352

dueño de ellas, y el propietario es el acreedor ante la entrega de otras especies de igual cantidad y calidad, o del valor que éstas tengan al tiempo de terminarse el usufructo<sup>138</sup>. Si bien el cuasiusufructo únicamente se alude a las cosas consumibles, es evidente que el usufructo de cosas fungibles es también un cuasiusufructo pues debido a que pueden ser reemplazadas unas por las otras en igual calidad y cantidad.

Al respecto **Mariani de Vidal**<sup>139</sup>, establece que en el usufructo perfecto el usufructuario tiene el uso y goce de la cosa y devolverá cuando el usufructo finaliza. Mientras que en el cuasiusufructo el cuasiusufructuario puede consumirla y cambiar su sustancia; en este derecho se transfiere al cuasiusufructuario *"la propiedad de las cosas sujetas al usufructo, y puede consumirlas, venderlas o disponer de ellas como mejor le parezca"*, limitándose su obligación debiendo pagar una caución, la cual se considera un elemento extrínseco de garantía que obliga a restituir el *tantundemeius demheneris* (otro tanto del mismo género)<sup>140</sup>. Por tanto, la obligación de conservar la sustancia queda transformada en una obligación de carácter económico, pagar el importe del avalúo, o en una obligación alternativa con facultad de elección del deudor restituir igual cantidad y calidad o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo si no hubo avalúo<sup>141</sup>.

#### 2.20.4 Objeto:

**Penailillo**<sup>142</sup>, establece que existe usufructo cuando la cosa es no consumible y cuasiusufructo cuando es consumible o fungible. Al respecto **Borda**<sup>143</sup> indica, el objeto del cuasiusufructo es que el cuasiusufructuario pueda consumirla cosa, venderlas o disponer de ellas como mejor le parezca. Por lo tanto, no se trata de un derecho real sobre una cosa ajena, sino de una deuda de cosas consumibles o de su estimación en dinero.

---

<sup>138</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 135

<sup>139</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 11

<sup>140</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág.372

<sup>141</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 382

<sup>142</sup> Penailillo Arevalo, Daniel. "LA PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS REALES", colección de manuales jurídicos. Editorial Jurídica de Chile. Disponible en: [www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500](http://www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500). Fecha de Consulta: 26/06/2014

<sup>143</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 827

### 2.20.5 Características:

**Mariani de Vidal**<sup>144</sup> indica que las características del cuasiusufructo son las siguientes:

- a) **Objeto:** Lo son las cosas consumibles y fungibles.
- b) **Derecho real sobre cosa ajena:** Lo es sobre cosa propia, ya que se le trasmite al cuasiusufructuario la propiedad, debiendo restituir, otra cosa de la misma especie y calidad o el valor estimativo de la cosa entregada.

### 2.20.6 Clasificación:

**Mariani de Vidal**<sup>145</sup>, establece que el cuasiusufructo se clasifica de la siguiente manera:

- a) De las cosas consumibles y fungibles,
- b) De créditos,
- c) De patrimonio.

### 2.20.7 Constitución del Cuasi usufructo:

**Mariani de Vidal**<sup>146</sup> indica que es posible constituir cuasiusufructo por testamento y por contrato, sobre determinados bienes, sin perjuicio de que ellos constituyan todos los que posea el nudo propietario.

### 2.20.8 Derechos y Obligaciones que se desprenden del Cuasiusufructo

Los derechos y obligaciones en el cuasiusufructo son mayores que en el de título singular. Según **Mariani de Vidal**<sup>147</sup> concluye que lo que provenga de las cosas dadas en cuasiusufructo corresponderá al usufructuario en calidad de cuasiusufructo, según sea la naturaleza de la cosa proveniente.

---

<sup>144</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 18

<sup>145</sup> *Loc. cit*

<sup>146</sup> *Ibid.* Pág 19

<sup>147</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 19



### 2.20.9 Diferencias entre el Usufructo y el Cuasiusufructo

**Somarriva**<sup>148</sup>, indica las diferencias entre los derechos de goce sobre cosa ajena mencionados:

- a) En el usufructo el usufructuario es mero tenedor de la cosa cuyo usufructo le pertenece; mientras que en el cuasiusufructo el cuasiusufructuario se hace dueño de las especies sobre que recae su derecho.
- b) En el usufructo el usufructuario está obligado a restituir la misma cosa que recibió: su obligación es de especie o cuerpo cierto; mientras que en el cuasiusufructo el cuasiusufructuario sólo tiene la obligación de restituir otro tanto (*tantundem*) de la misma especie o el valor estimado en dinero: su obligación es de género.
- c) En el usufructo la caución tiene por objeto garantizar la conservación y restitución de la cosa en el momento oportuno; mientras que en el cuasiusufructo la restitución de otras tantas especies del mismo género y calidad que las recibidas, o el valor que tuvieren al tiempo de la restitución.
- d) En el usufructo la cosa usufructuada, es un título de mera tenencia (el usufructuario reconoce dominio ajeno); mientras que en el cuasiusufructo es un título traslativo de dominio (el cuasiusufructuario se hace dueño del bien que recibe).
- e) En el usufructo la pérdida fortuita de la cosa, libera al usufructuario; mientras que en el cuasiusufructo la pérdida fortuita de la cosa, no tiene lugar en el cuasiusufructo, donde se debe una especie indeterminada de cierto género; en principio, el género no perece y, por tanto, habrá al alcance una especie para restituir.

### 2.21 Usufructos Especiales:

Existen otros presupuestos de usufructos, para los cuales establecen una regla especial tendente a determinar el mejor modo de disfrutar un objeto concreto, según su naturaleza. Este tipo de usufructos se denominan especiales. Los usufructos especiales son diversos y están recogidos tanto en diversos códigos como en las leyes especiales; a continuación se exponen los usufructos especiales que se estiman representativos.

- a) **Usufructo de minas:** También denominado usufructo de concesiones de explotación minera, sino el usufructo de un predio en el cual existe una mina. Respecto de este

---

<sup>148</sup> Somarriva U, Manuel. *Op. cit.* Pág. 137

usufructo de un predio en que exista una mina la regla es que corresponda el usufructuario los productos de las minas y canteras que estén explotado al empezar el usufructo, que perteneciere al propietario, pero no del de las nuevas minas que se descubran, ni del tesoro que se encuentren<sup>149</sup>.

- b) **Usufructo sobre animales: Borda**<sup>150</sup> indica que el usufructuario tiene derecho a usar y gozar de los animales y a apropiarse de las crías, que son los frutos de la cosa recibida en usufructo. Esto resulta de la naturaleza del usufructo, según el cual el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías que nacieren los animales que mueren ordinariamente o que falten por cualquier causa; lo que significa que las restantes crías pertenecen al usufructuario<sup>151</sup>.
- c) **Usufructo sobre capitales:** Este usufructo especial consiste en que si el usufructo se constituye sobre capitales puestos a crédito, el usufructo hace suyo éste y no aquéllos; pero en toda novación o convenio que modifique la obligación primitiva, se necesita el consentimiento del usufructuario<sup>152</sup>.
- d) **Usufructo de créditos: Borda**<sup>153</sup>, indica que en este tipo de usufructo el usufructuario tiene el derecho a cobrar los intereses de los créditos en dinero y aun los créditos mismos, en el momento del vencimiento de éstos. En ese supuesto, el usufructo se transfiere del crédito a la cosa percibida; y el usufructuario queda obligado a su restitución de acuerdo a la naturaleza de la cosa pagada. Si se tratara de una suma de dinero o de otra cosa fungible o consumible, deberá una cantidad de cosas semejante al percibido, es decir, el usufructo se transforma en casi usufructo.
- e) **Usufructo sobre mercaderías: Musto**<sup>154</sup>, indica que el usufructo de mercaderías es un puro y simple usufructo, y el usufructuario puede enajenarlas. Los derechos respectivos se fijarán por el valor que se les hubiere dado, o por el inventario que determine su calidad y cantidad. Se ha expresado que, a pesar de la enunciación de la norma, se está en presencia de un cuasiusufructo, ya que en el caso se da el traspaso del dominio.

---

<sup>149</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 383

<sup>150</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 924

<sup>151</sup> *Loc. cit*

<sup>152</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 384

<sup>153</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 928

<sup>154</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 50.

f) **Usufructo sobre otros derechos:** Los derechos son usufructuables en cuanto que son cedibles y gozables. La exigencia de que un derecho sea transmisible para ser gozado se deriva de que la constitución de un derecho implica la transferencia de su posesión<sup>155</sup>. La usufructuabilidad de un derecho depende además de que éste sea ajeno al usufructuario. Es decir, no cabe el usufructo de un derecho propio. Por ello, si se trata del usufructo de un crédito, cuando se opera la confusión del usufructuario y el acreedor se extingue el usufructo<sup>156</sup>.

En conclusión, si existe el usufructo de derechos, porque los derechos valen por sí mismos, independientemente de la prestación o de la cosa a las que se refieren. Los derechos son poseíbles y el usufructuario puede constituirse en poseedor del derecho gozado. El derecho disfrutado no se destruye por constituir sobre él un usufructo, debido a que lo único que se cede al usufructuario es la posesión del derecho gozado. Por ello, no es verdad que la voluntad del titular del usufructo, por ser más potente jurídicamente, al tratarse de un derecho superior, a la voluntad del titular del derecho disfrutado elimine a ésta y as disipe, diluya o liquide el derecho inferior objeto de usufructo según la teoría de **Windscheid y De Castro**<sup>157</sup>.

---

<sup>155</sup> Cano Martínez de Velasco, José Ignacio. *El usufructo sobre derechos en general*. Disponible en: [www.vlex.com/vid/usufructo-derechos-general-278016](http://www.vlex.com/vid/usufructo-derechos-general-278016). Fecha de consulta: 24/06/2014

<sup>156</sup> *Loc. cit.*

<sup>157</sup> Windscheid, Bernard Joseph Hubert. *Op. cit.* Pág. 102

## CAPÍTULO 3

### DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN

Los derechos de uso y habitación son considerados en la actualidad como derechos reales, cuya virtud se establece en beneficio exclusivo de una persona, la facultad de utilizar una cosa (o habitación) ajena y aprovecharse de sus productos, en la medida reclamada por las necesidades del beneficiario y sus familiares más allegados. El presente capítulo desarrolla las figuras del derecho real de uso y habitación con todos los elementos que los componen más una comparación con el derecho de usufructo debido a que los derechos de uso y habitación se rigen en gran parte, de manera supletoria, por las normas del usufructo.

#### 3.1 Reseña Histórica

En la época clásica del Derecho Romano el derecho real de uso atribuía sólo la facultad de usar de una cosa ajena, pero no la de gozar, esto es, de apropiarse de sus frutos: *utipotest frui non potest*. Sin embargo, a fines de esa misma época, a partir de Justiniano, el contenido del derecho fue ampliado; se permitió al usuario una pequeña participación en los frutos (*modica perceptio*), limitada a las necesidades del usuario y de su familia<sup>158</sup>.

**Puig Peña**<sup>159</sup>, establece que los derechos de uso y habitación iniciaron como pequeños usufructos, es decir, como derechos reales de utilización mínima o de aprovechamiento de escasa cuantía de las cosas de otro. El más importante de ellos es el derecho de uso, el cual ha servido para construir la doctrina, debido a la evolución del mismo. En un primer momento, el contenido de este derecho respondía exactamente a su denominación: el uso, en efecto, no daba derecho más que a un uso sobre bienes. Las fuentes romanas se orientaron en este sentido, y en el Digesto se manifestó, de modo sentencioso, que *cui usus de eclicus estuti potest frui non potest*.

---

<sup>158</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 385

<sup>159</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 435

Posteriormente los juristas hicieron una prudente extensión del antiguo concepto, concediendo al usuario en ciertos casos, el derecho a percibir los frutos que bastasen a sus necesidades y a las de su familia. En este sentido, la antigua fórmula *romana nudus usus id est sine fructu* se modifica poco a poco, conforme va avanzando el proceso legislativo<sup>160</sup>. A la vista de lo anterior nada tiene de extraño que la doctrina califique al derecho de uso como “usufructo restringido” o como “usufructo limitado a las necesidades del usuario”<sup>161</sup>.

La institución del uso ha servido para modelar la habitación, pues si bien existieron ciertas particularidades típicas en el derecho tradicional, sin embargo, la doctrina científica moderna y los actuales códigos comparan ambos supuestos, considerando a la habitación como el mismo derecho de uso, modalizado por la naturaleza del objetivo sobre que recae. El derecho de habitación se aplica, disciplinándose su uso y transmisibilidad *mortis causa*<sup>162</sup>.

### **3.2 Definición:**

#### **3.2.1 Derecho de Uso:**

**Mariani de Vidal**<sup>163</sup>, establece que el derecho de uso es casi igual al de usufructo. Consiste en la facultad de servirse de la cosa ajena, sin alterar su sustancia, pero mientras que el usufructuario tiene el *iusutendi* en toda su extensión al usuario le pertenece sólo en aquello que sea necesario a él y a su familia, conforme a su condición social. El derecho de uso, además del *iusutendi*, otorga al usuario “el derecho de tomar de los frutos de un fundo ajeno lo que sea necesario para las necesidades del usuario y su familia”, comprende también, el derecho a los frutos, mientras en el usufructo el *iusfruendi* lo tiene el usufructuario en toda su extensión, el usuario sólo lo tiene restringido a los frutos que fueran menester para satisfacer sus necesidades personales y las de su familia, según su condición social.

---

<sup>160</sup> *Loc. cit.*

<sup>161</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 386

<sup>162</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 435

<sup>163</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 60

**Fernández de Buján**<sup>164</sup>, argumenta que *“el derecho de uso es un derecho real que consiste, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación. El derecho de uso es, como usufructo, un derecho real, temporal e intransmisible, y constituye como él una limitación del dominio; presenta las mismas características del usufructo, pero a diferencia de éste, no es un derecho completo”*.

**Borda**<sup>165</sup> y **Barbero**<sup>166</sup>, indican que *“el derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro independiente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de ella; y percibir los frutos, que la cosa produzca pero de forma limitada o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia”*.

**Musto**<sup>167</sup> y **Vladimir Aguilar**<sup>168</sup>, establecen que *“el uso se concibe como un derecho puramente personal, en el sentido de que no es debido a la persona, sin ser accesorio a la posesión de alguna heredad, para utilidad de aquel a cuyo beneficio se ha establecido, y que no pasa a los herederos del usuario. Además conlleva la facultad de usar, y percibir los frutos, que la cosa produzca pero de forma limitada. En consecuencia, el derecho de uso atribuye la facultad de utilizar un bien ajeno y de percibir los frutos del mismo modelado por el baremo representado por las necesidades del mismo usuario y las de su familia”*.

### **3.2.2 Derecho de Habitación:**

**Vladimir Aguilar**<sup>169</sup> indica que el derecho de habitación, *“consiste en el derecho de cobijarse en un determinado edificio y que originariamente había sido concebido cómo usufructus aedium,*

---

<sup>164</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Op. cit.* Pág. 18

<sup>165</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 929

<sup>166</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág. 370

<sup>167</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 175

<sup>168</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 385

<sup>169</sup> *Ibid.* Pág. 386

*usufructus domus. La cláusula que se le une, la de habitación, pudo tener como finalidad la de limitar el derecho que se otorga a la satisfacción de la exclusividad. Con el Derecho justiniano alcanza la habitación carta de naturaleza como un derecho real autónomo, y faculta para habitar la casa por el titular del derecho con su familia”.*

**Fernández de Buján**<sup>170</sup> y **Mazeaud**<sup>171</sup> establecen que *“el derecho de habitación no es sino un derecho de uso constituido sobre una casa habitación y referente a la utilidad de morar en ella”.*

Actualmente el derecho de habitación es considerado como un derecho real y temporal que permite a su titular usar gratuitamente una vivienda o las habitaciones necesarias para sí o para las personas de su familia. Respecto al contenido del derecho de habitación, la misma se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de construirse tal derecho.

**Puig Brutau**<sup>172</sup>, indica que *“los derechos de uso y de habitación son derechos reales de disfrute de contenido limitado, que se rigen en gran parte, de manera supletoria, por las normas del derecho de usufructo”.*

**Puig Peña**<sup>173</sup>, establece que podemos definir los derechos de uso y habitación diciendo que son *“aquellos de naturaleza real, por cuya virtud se establece, en beneficio exclusivo de una persona, la facultad de utilizar una cosa (o habitación) ajena y aprovecharse de sus productos, en la medida reclamada por las necesidades del beneficiario y sus familiares más allegados”.*

---

<sup>170</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Op. cit.* Pág. 19

<sup>171</sup> *Loc. cit.*

<sup>172</sup> Puig Brutau, Jose. *Op. cit.* Pág. 431

<sup>173</sup> *Ibid.* Pág. 435

### 3.3 Objeto:

#### 3.3.1 Derecho de Uso

**Barbero**<sup>174</sup>, considera que el uso es un derecho afín al “usufructo”, más de lo que deja entrever el nombre, y distinto de él por un aspecto que el nombre no basta para exponer. No es que del usufructo se obtenga el “*usus*”, quitándole el “*fructus*”, es decir, conservando el goce consistente en emplear la cosa en un servicio de utilidad no individual, quitándole el poder de apropiarse las utilidades que se separan mediante individualidad en forma de “frutos”. Se debe de rechazar esta idea que los nombres parecen sugerir.

El uso comprende también, al igual que el usufructo tanto el poder de emplear la cosa como el poder recoger sus frutos, si los dar, pero (y aquí está su carácter típico y su diferencia específica con el “usufructo”) la amplitud de ese poder está limitada cuantitativamente por la efectiva posibilidad de que fruto y utilidades sean directamente empleables en satisfacer aquella necesidades<sup>175</sup>.

**Mariani de Vidal**<sup>176</sup>, establece que pueden ser objeto del uso las mismas cosas que pueden serlo del usufructo perfecto; no puede concebirse, ni existe en este caso, una figura semejante al cuasiusufructo, si el uso se estableciera sobre cosas fungibles, degeneraría en usufructo. El objeto del derecho de habitación, naturalmente, como se desprende de la propia definición, es una casa.

El derecho de uso le permite a su titular utilizar las cosas y percibir los frutos; pero solamente en el límite de sus necesidades y de las de su familia. En derecho romano el uso no comprendía más que el “*usus*”; pero se acabó por admitir que el usuario tenía derecho a algunos frutos de la

---

<sup>174</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág 370

<sup>175</sup> *Ibid.* Pág. 371

<sup>176</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 61



cosa: “El usuario tiene el “*usus*” y el “*fructus*”, pero limitados, uno y otro, a sus necesidades y a las de su familia<sup>177</sup>.

También el uso puede comprender bienes inmuebles y bienes muebles, pero en nuestra opinión no los llamado bienes inmateriales, como ha demostrado **Venezian**, citado por **Barbero**<sup>178</sup> por la razón de que estos bienes dan frutos (dinero) no susceptible de aquella directa aplicabilidad a la satisfacción de alguna necesidad humana que vimos era la característica del uso. Entre las cosas materiales hay que comprender también las consumibles (como lo hemos visto a propósito del usufructo), que vengán a determinar un esquema de “cuasiuso”, en un plano totalmente análoga al del “cuasiusufructo”.

### 3.3.2 Derecho de habitación

El derecho de habitación confiere a la persona que se beneficia del mismo que el uso de una casa o de una parte de ella, para sus necesidades las de su familia. Las reglas del derecho de habitación son las del derecho de uso, por ser el derecho de habitación un derecho de uso restringido. El derecho de habitación es inembargable y no es susceptible de hipoteca, ni puede ser arrendado. El titular del derecho debe habitar en él mismo. No se debe confundir el derecho de habitación, derecho real, que no impone ninguna obligación al propietario<sup>179</sup>.

Así mismo **Barbero**<sup>180</sup>, indica que la habitación es afín al uso, mismo que tiene por objeto una casa; existe una diferencia más intrínseca atinente al contenido: el contenido del uso implica todo el goce, con tal de que sea directo según la destinación del bien; el de la habitación no comporta más que de la posibilidad de servirse de la casa a fin de proveer exclusividad a la necesidad de alojamiento y, por tanto el usuario puede ejercer en la casa una actividad haciendal propia con tal

---

<sup>177</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 406

<sup>178</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág. 372

<sup>179</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 406

<sup>180</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* 371

de que no cambie su destino; el titular de la “habitación” no podría hacer más que “habitarla, es decir, alojarse en ella con su familia.

Cuando el derecho de uso se refiere a una casa y la habitación se refiere a la utilidad de morar en ella, recibe el nombre de derecho de habitación. Vale decir que cuanto se diga respecto del uso es aplicable a la habitación. La única diferencia resultaría que no se comprenden en las necesidades el usuario las que sólo fuesen relativas a la industria que ejerciere, o al comercio de que se ocupe, siendo esta limitación inaplicable al habitador<sup>181</sup>.

Tanto el usufructo, como el uso y la habitación, pueden estar constituidos por voluntad del hombre mediante contrato de cualquier naturaleza, oneroso, gratuito (donación) supletorio (dación en pago) traslativo divisional traslativo divisional vender la propiedad con reserva del usufructo del uso o de la habitación (constitución esta indirecta y sin sucesión) y testamento: se entiende que según la naturaleza del negocio (venta, donación, institución en dote, etc.) habrá de adaptarse la forma prescrita. El usufructo, además puede estar constituido por ley: usufructo correspondiente al cónyuge supérstite e la sucesión legítima tanto necesaria como ab intestato, y así se quiere, usufructo legal del progenitor que tiene la patria potestad, sobre los bienes del menor aunque este, como lo hemos visto tenga naturaleza y disciplina enteramente particulares<sup>182</sup>.

### 3.4 Características

**Vladimir Aguilar**<sup>183</sup>, establece las siguientes características para los derechos de uso y habitación:

#### a) Del derecho de uso

- a) Es un derecho real constituido sobre la cosa de otro; la relación se produce en forma directa e inmediata entre el titular y la cosa. La cuestión tiene importancia porque la defensa del

---

<sup>181</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op. cit.* Pág. 69

<sup>182</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág. 371

<sup>183</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. cit.* Pág. 386

derecho compete directamente al titular, y no pesa sobre el propietario la obligación de garantizarle el uso de la cosa luego de haberle entregado la posesión.

- b) El titular del derecho puede percibir los frutos, en fundación de sus necesidades y las de su familia.
- c) Es un derecho inalienable, en virtud de que no se puede enajenar, gravar, ni arrendar.
- d) Es esencialmente personalísimo, porque no sólo es intransmisible, sino que también es intransferible a cualquier título que sea, lo cual no obsta a que el usuario negocie en la forma que mejor le parezca los frutos de la cosa a que tiene derecho y que percibe, pues esos frutos le pertenecen en propiedad absoluta.
- e) Si quien tiene el uso de fundo tomare todos sus frutos, estará obligado a hacer los gastos de cultivo y pagar las contribuciones. Si no tomare más que una parte de los frutos, contribuirá en proporción de lo que goce.
- f) Es un derecho temporario que está limitado a la vida del titular y a treinta años, si se tratase de una persona jurídica. El carácter vitalicio del uso es una consecuencia de la intransmisibilidad<sup>184</sup>.

**b) Del derecho de Habitación:**

- a) Por su uso o disfrute no se paga renta.
- b) Su constitución requiere un acto expreso.
- c) Es un derecho inalienable. No se puede enajenar, gravar ni arrendar.
- d) El derecho de la habitación atribuye a la facultad de ocupar una vivienda en la medida que sea necesaria para cubrir las necesidades del titular del derecho y de su familia.
- e) Si quien tiene el derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y a pagar las contribuciones.

**Puig Peña**<sup>185</sup> indica que las características del derecho de uso y habitación son las siguientes:

- a) **Derecho Real:** Es efectivo *erga omnes*. El usuario y habitacionista, para obtener el goce que les es debido, tienen una acción real en virtud de la cual pueden obrar, no solo contra el

---

<sup>184</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 974

<sup>185</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 437

propietario que goza del fundo, sino también contra terceros poseedores, en cuyo poder se encuentre la heredad.

- b) **Personalismo:** Se deben a la persona beneficiaria, sin ser, accesorios a la posesión de algún fondo; el beneficio personal es exclusivo, en el sentido de que no pasa a los herederos ni, tampoco pueden arrendarse ni ser cedidos a otras personas.
- c) **Aprovechamiento activo en la forma, modo y condiciones:** Representan una situación que se considera intermedia entre el usufructo (que absorbe todo el contenido económico de la propiedad).
- d) **Indivisible:** Dado por las necesidades personales del usuario y su familia, según su condición social. La medida de la necesidad tiene un punto determinante y de allí se desprende ese carácter indivisible<sup>186</sup>.
- e) **Incendible:** Como el usufructo, ni el uso, ni el ejercicio pueden ser cedidos. Se autoriza a ceder el uso de los frutos cuando el derecho comprende sólo a éstos y ha sido obtenido a título oneroso. El que tiene el uso de los frutos de una cosa por un título gratuito no puede dar a otro por cesión o locación, el derecho de percibirlos; pero puede ceder el uso si fue obtenido a título oneroso. En uno y otro caso, el uso de los frutos no puede ser embargado por los acreedores del usuario cuando tienen la calidad de alimenticios. La habitación tampoco puede cederse, o alquilarse la vivienda<sup>187</sup>.

### 3.5 Elementos:

Los derechos de uso y habitación, pertenecen al género de actos jurídicos, debido a que se constituyen mediante contrato, los cuales son fuente principal, de derechos personales u obligaciones. Generando así obligaciones recíprocas para ambas partes. Son correspondientes a los derechos de uso y habitación los siguientes elementos:

#### a) Elementos Personales<sup>188</sup>:

- a.1. **Propietario (usuario o habitacionista):** En cuanto a la capacidad de este, regirán las reglas establecidas para el usufructo.

---

<sup>186</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 174

<sup>187</sup> *Ibid.* Pág. 175

<sup>188</sup> Puig Peña, Federico. *Op cit.* Pág. 438

**a.2. Titular:** El titular de estos derechos es la persona que aparece beneficiada en el título consecutivo; sin embargo, desde el Derecho Romano, se extendió el beneficio del gravamen a la familia del titular.

Según **Puig Peña**<sup>189</sup>, el concepto de familias debe de interpretarse en su sentido restringido, abarcando el grupo constituido por el titular, su cónyuge, los hijos adoptivos, los naturales reconocidos y los afiliados aun nacidos después de constituirse los derechos de uso y habitación. El Derecho Español consideró acertada la extensión del concepto de familia a las personas que normalmente deban vivir en compañía de los favorecidos con el derecho de habitación.

**b) Elementos Reales**<sup>190</sup>:

**b.1. El usus:** Recae sobre la cosa, mueble o inmueble; siempre que esté en el comercio de los hombres y sea ajena. No se puede, constituir un derecho de uso o habitación sobre una cosa propia.

**b.2. La habitación:** Recae sobre bien inmueble, su característica sobresaliente es no pagar alquiler.

**Borda**<sup>191</sup>, afirma que todas las cosas cuyo goce pueda ser de alguna utilidad para el usuario, pueden ser objeto del derecho de uso. Sin distinción entre muebles e inmuebles; tampoco se requiere una utilidad económica o práctica. Pueden ser objeto de este derecho las cosas que sirvan a un mero placer o goce. Se toma como excepción: el derecho de uso sobre cosas fungibles; debido a que se estaría ante la figura de un cuasiusufructo. Por iguales razones, no puede admitirse el derecho de uso sobre las cosas consumibles.

---

<sup>189</sup> *Loc.cit.*

<sup>190</sup> *Ibid* Pág. 439

<sup>191</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 982

### 3.6 Constitución del Uso o Habitación

**Mazeaud**<sup>192</sup> indica que el derecho de uso se constituye como el derecho de usufructo. El derecho de uso se constituye por una convención (directamente por vía de retención) o se crea por un testamento.

Es necesario tener en cuenta la clase de acto constitutivo, según se trate de *actos inter vivos o mortis causa*. Los derechos de uso y habitación no suelen constituirse por disposición de la ley. En el título constitutivo, se determinarán las facultades que competen al usuario o habitacionista, los actos que pueden realizar y el límite hasta donde puede alcanzar su aprovechamiento. Es importante hacer notar que la constitución y pérdida del derecho de uso y habitación se rigen por las mismas reglas que el usufructo. Existiendo una importante diferencia la cual es la no existencia del uso legal.

- a) **Capacidad del usuario y habitacionista:** Borda<sup>193</sup>, establece que todas las personas de existencia natural o jurídica pueden ser usuarios o habitadores<sup>194</sup>. Las personas jurídicas pueden ser titulares de un derecho de uso o habitación, pero no tienen derecho a los frutos a título de satisfacción de las necesidades de sus integrantes<sup>195</sup>.
- b) **Forma:** El contrato por el cual se constituye el derecho de uso o el de habitación, es un contrato innominado. Si su constitución es a título gratuito, configura una liberalidad. No requiere una forma específica si recae sobre cosas muebles; debe ser hecho por escritura pública si recae sobre inmuebles e inscrito en los respectivos registros<sup>196</sup>. La habitación, por recaer siempre sobre un inmueble, debe formalizarse por escritura pública y, para su oponibilidad a terceros, debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad.
- c) **Sujetos:** La titularidad de los derechos de uso y habitación está restringida a las personas. Esta recae sobre las necesidades de la familia y el carácter puramente personal. El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario, o del habitador y su familia,

---

<sup>192</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 405

<sup>193</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 974

<sup>194</sup> *Ibid.* Pág. 975

<sup>195</sup> *Loc. cit*

<sup>196</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.* Pág. 177

Una vez admitida la adopción, en nuestro derecho, se comprenden en el concepto también los hijos adoptivos y todo tipo de hijos extramatrimoniales<sup>197</sup>.

- d) **Objeto:** El objeto del uso son las cosas no fungibles. El derecho de uso puede ser establecido sobre toda especie de cosas no fungibles, cuyo goce puede ser de alguna utilidad para el usuario<sup>198</sup>.
- e) **Contenido:** El usuario, además de los frutos que destine directamente a su consumo, y al de su familia, puede apropiarse de otros para cubrir sus necesidades con el beneficio obtenido. La mayoría de la doctrina se inclinaba por la negativa y Vélez Sarsfield citado por **Musto**<sup>199</sup>, comenta que la atribución de frutos al usuario en la medida de sus necesidades, no debe entenderse sino de la necesidad relativa a la naturaleza de cada producto. Los frutos que él puede tomar son los destinados a su consumo.

### 3.7 Duración del uso y habitación

**Barbero**<sup>200</sup>, establece que la duración de estos derechos, si están atribuidos a personas físicas, no puede rebasar nunca la vida de aquel para quienes fueron constituidos; si están atribuidos a personas jurídicas no puede en ningún caso ser superior a treinta años, y si se hubiese establecido una duración mayor, la duración de este se reducirá a treinta años. El uso y la habitación son declarados expresamente incedibles, inarrendables, e renunciables, no tienen una ulterior disciplina expresa y están sometidos a las disposiciones comunes acerca del usufructo, en cuanto sean ellas compatibles con su naturaleza<sup>201</sup>.

### 3.8 Obligaciones del usuario o habitacionista:

- a) **Realizar inventario y constituir fianza:** Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación. El usuario y habitacionista no estarán obligados a dar fianza ni hacer inventario si el derecho de aquel se limita a exigir de los

---

<sup>197</sup> *Loc. cit.*

<sup>198</sup> *Ibid.* Pág. 178

<sup>199</sup> *Loc. cit.*

<sup>200</sup> Barbero, Domenico. *Op. cit.* Pág. 372

<sup>201</sup> *Loc. cit.*

productos de la cosa los que sean necesarios para sus necesidades personales y de su familia.

- b) Posesión de la cosa:** Le otorga al usuario las acciones posesorias y reales necesarias para la defensa de su derecho y con la extensión que el derecho de uso requiera. Dentro de las necesidades personales del usuario o del habitador no se comprenden las de la industria o tráfico en que se ocupa. A menos que la cosa en que se concede el derecho, por su naturaleza y uso ordinario y por su relación con la profesión o industria del que ha de ejercerlo, aparezca destinada a servirle en ellas<sup>202</sup>.
- c) Diligencia de un buen padre de familia<sup>203</sup>:** Se debe usar el bien o la habitación sin que el uso determine quebranto del mismo por abuso de su gestión, sin hacer uso contrario a su destino. El uso diligente supone, que no se debe de usar la cosa ni obtener los frutos en proporción mayor de la que exijan las necesidades del usuario y de su familia. De igual manera deber de hacer reparaciones ordinarias necesarias.

### 3.9 Derechos del Usuario o del Habitacionista

**Mazeaud<sup>204</sup>**, establece que cuando el título constitutivo no puntualice los derechos del usuario, la ley los limita a sus necesidades y a las de su familia, que comprende las personas que tiene a su cargo: su cónyuge, sus hijos, incluso aquellos que nazcan después de la constitución de su derecho, así como sus criados. Por es preferible, precisar en el título constitutivo la extensión exacta del *usus* y del *fructus* del usuario y habitacionista. El usuario no puede ceder ni embargar su derecho. La incesibilidad del derecho de uso tiene como corolario su inembargabilidad. El usuario no tiene siquiera la posibilidad de arrendar la cosa debe explorar por sí mismo si quiere percibir una parte de los frutos<sup>205</sup>.

Al respecto **Borda<sup>206</sup>**, afirma que el usuario puede apropiarse de los que produzca el bien, pero sólo en la medida necesaria para cubrir sus necesidades y las de su familia; pero debe tratarse

---

<sup>202</sup> Fernández de Buján, Antonio. *Op. cit.* Pág. 21

<sup>203</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Pág. 442

<sup>204</sup> Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Op. cit.* Pág. 405

<sup>205</sup> *Loc. cit.*

<sup>206</sup> Borda, Guillermo A. *Op. cit.* Pág. 985



de un aprovechamiento directo, es decir, que el usuario solamente puede apropiarse aquellos frutos que directamente pueda aprovechar, sin que tenga el derecho a los restantes ni aun cuando sea para cubrir con su venta otras necesidades de él o de su familia.

Si los frutos provienen del trabajo del propietario o usufructuario, el usuario sólo tiene derecho a usar de los frutos, pagados que sean todos los costos para producirlos. Esta disposición es aplicable en dos supuestos:

- a) Que el usuario entre en el goce del bien cuando ya los trabajos de siembra habían sido realizados por el propietario o el usufructuario;
- b) Que siendo extenso el fundo dado en uso, el propietario o usufructuario continúe cultivándolo. En tales casos, el derecho del usuario tiene preferencia sobre el del propietario pero naturalmente está obligado a pagar todos los gastos de producción<sup>207</sup>.

Las necesidades del usuario y su familia serán juzgadas en relación a las diversas circunstancias que pueden aumentarlas o disminuirlas, como a sus hábitos, estado de salud y lugar donde viva, sin que se le pueda oponer que no sea persona necesitada. Una vez más queda claro que el derecho de uso se refiere a las necesidades personales y, por así decirlo, fisiológicas del titular del derecho y no a las necesidades que puedan derivar de su actividad lucrativa. En cambio, el derecho de habitación permite al habitador no sólo servirse de la casa para habitar él y su familia, sino también para el establecimiento de su industria o comercio, si no fuera impropio de su destino<sup>208</sup>.

Respecto del derecho de uso sobre animales, el usuario tiene derecho a emplearlos en los trabajos y servicios a los cuales son propios por su especie y aun para las necesidades de su industria o comercio. Desde luego, hay que hacer la salvedad de que los animales deben utilizarse siempre conforme con su destino, de tal modo que no podría dedicarse un caballo de carrera a tirar un arado<sup>209</sup>.

---

<sup>207</sup> *Loc. cit.*

<sup>208</sup> *Ibid.* Pág. 986

<sup>209</sup> *Ibid.* Pág. 988

### 3.10 Extinción del Uso y Habitación

**Puig Pena**<sup>210</sup>, indica que *“los derechos de uso y habitación se extinguen, por regla general, por las mismas causas que el usufructo”*; consignando además una causa específica y singular de terminación de los mismos: el abuso grave de la cosa y la habitación, al tratar del incumplimiento.

**Borda**<sup>211</sup>, afirma que en *“lo que atañe a la extinción de los derechos de uso y habitación, se remite a las reglas del usufructo, con la sola modificación de que los acreedores del usuario no pueden atacar la renuncia que hiciere de sus derechos”*. Esto significa que los acreedores del usuario o habitador no pueden, por vía de la acción revocatoria, impugnar el acto de renuncia hecho por el usuario o habitador. La razón es que tratándose de un derecho personalísimo, ellos no tienen interés en que se mantenga dentro del patrimonio del usuario o habitador, porque de cualquier manera no pueden ejecutarlo ni obtener ningún provecho de su venta.

En conclusión el derecho de usufructo es complementario a los derechos de uso y habitación debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y su forma de extinción son similares y las modalidades en las cuales divergen, las cuales son muy pocas, se encuentran debidamente establecidas anteriormente y reguladas en la legislación de cada una de las figuras. Habiendo indicado y a su vez analizado las figuras de usufructo, uso y habitación en los capítulos anteriores y para cumplir con el objetivo de la presente investigación se prosigue a analizar las figuras anteriormente descritas en las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España, para así establecer si las mismas se encuentran reguladas de manera heterogénea u homogénea.

---

<sup>210</sup> Puig Peña, Federico. Op cit. Pág. 443

<sup>211</sup> Borda, Guillermo A. Op. cit. Pág. 990

## **CAPÍTULO 4**

### **DERECHO COMPARADO**

Al haberse realizado un estudio sobre los derechos reales de usufructo, uso y habitación, así como los elementos de cada uno de estos temas, resulta procedente analizar la legislación de los países Centroamericanos, México, Argentina y España. Dicho análisis se enfocará en la forma de regular las modalidades del usufructo, uso y habitación, lo cual facilitará el análisis comparado de cada una de los países objeto de estudio del presente trabajo de investigación. En este capítulo se desarrolla el Derecho comparado, puesto que cada país tiene su propio ordenamiento jurídico, ajustado a su realidad y sus necesidades, para poder así determinar las deficiencias y virtudes de cada uno de los sistemas jurídicos de los diferentes países analizados.

#### **4.1 República de Guatemala**

##### **4.1.1 Derecho de Usufructo**

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de Guatemala Decreto ley 106, vigente desde 1964<sup>212</sup>, (de ahora en adelante CCG), en el cual se establece todo lo relativo a estas figuras. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Segundo titulado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, Título III, derechos de uso, usufructo y habitación, Capítulo I del CCG.

Al realizar un análisis sobre la legislación Guatemalteca se hace notar que la misma no brinda ningún concepto sobre la figura del usufructo, simplemente se inicia el capítulo regulando los derechos y obligaciones del usufructuario.

---

<sup>212</sup> Peralta Azurdia, Enrique. Código Civil. Decreto-Ley 106 y sus reformas. Emisión: 14/09/1963.

En cuanto a la forma de constitución el usufructo, el mismo se constituye por contrato o por acto de última voluntad<sup>213</sup>. En cuanto al elemento formal y su duración, puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad, y sobre toda especie de bienes muebles e inmuebles. Asimismo puede constituirse a favor de personas jurídicas, o de una o varias personas individuales, simultánea o sucesivamente. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrán exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años<sup>214</sup>. Si se constituye el usufructo a favor de varias personas simultáneamente, no hay derecho de acrecer, si el constituyente no la ha establecido clara y expresamente<sup>215</sup>.

Los derechos que el CCG regula son: al usufructuario le pertenecen los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente<sup>216</sup>; El usufructuario de cosas muebles que se gastan y deterioran lentamente con el uso, tiene derecho a servirse de ellas según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo, no está obligado a restituirlas sino en el estado en que se hallen, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de dolo o culpa<sup>217</sup>; El usufructuario puede gozar del aumento que sobrevenga por accesión a la cosa usufructuada, de las servidumbres y, en general, de todos los derechos de que gozaría el propietario<sup>218</sup>; puede gozar también de la cosa usufructuada, pudiendo arrendarla a otro, y, enajenar su derecho de usufructo<sup>219</sup>.

---

<sup>213</sup> *Ibíd.* Artículo 704

<sup>214</sup> *Ibid.* Artículo 706

<sup>215</sup> *Ibid.* Artículo 707

<sup>216</sup> *Ibid.* Artículo 703

<sup>217</sup> *Ibid.* Artículo 710

<sup>218</sup> *Ibid.* Artículo 715

<sup>219</sup> *Ibid.* Artículo 716

El usufructuario tiene como prohibición constituir servidumbres perpetuas sobre la finca que usufructúa; las que constituya cesarán al terminar el usufructo<sup>220</sup>.

Como obligaciones del usufructuario se encuentran reguladas, las siguientes: El usufructuario tomará las cosas en el estado en que se encuentran; pero no podrá entrar en posesión de ellas, sin hacer previo inventario de los muebles y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario<sup>221</sup>; el usufructuario debe garantizar el buen uso de su derecho, a satisfacción del propietario<sup>222</sup>; el usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa<sup>223</sup>; cuando el usufructo sea a título gratuito, el usufructuario está obligado a soportar todos los impuestos y contribuciones que pesen sobre la cosa usufructuada; pero si fuere constituido a título oneroso, el usufructuario sólo estará obligado a pagar los impuestos que impliquen servicios para el goce de la cosa usufructuada<sup>224</sup>.

En cuanto al principio *salva rerum substantia*, el CCG, regula que si *“el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario está obligado a restituirlos en igual género, cantidad y calidad; y si esto no fuere posible, a pagar su valor si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas”*<sup>225</sup>. Cumpliendo así con la argumentado **Puig Peña**<sup>226</sup> quien indica, que Las facultades son de usar y gozar la cosa, al tratar de su contenido y extensión, pero sin alterar la sustancia.

En cuanto a las mejoras el usufructuario no tiene derecho a que se le abonen las mejoras que hiciere en la cosa usufructuada, pero sí lo tendrá para que le sean compensadas con los deterioros que se le puedan imputar<sup>227</sup>.

---

<sup>220</sup> *Ibid.* Artículo 719

<sup>221</sup> *Ibid.* Artículo 720

<sup>222</sup> *Ibid.* Artículo 721

<sup>223</sup> *Ibid.* Artículo 726

<sup>224</sup> *Ibid.* Artículo 731

<sup>225</sup> *Ibid.* Artículo 716

<sup>226</sup> *Ibid.* Artículo 392

<sup>227</sup> *Ibid.* Artículo 717

Es obligación del propietario realizar las reparaciones extraordinarias. El usufructuario está obligado a darle aviso, cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas. La omisión del aviso oportuno al propietario, hace responsable al usufructuario de la destrucción, pérdida o menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones. Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos con motivo del usufructo, son de cuenta del propietario<sup>228</sup>.

Formas de extinción del usufructo<sup>229</sup>:

1. Por muerte del usufructuario
2. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó
3. Por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo
4. Por la reunión del usufructo, y de la propiedad en una misma persona
5. Por prescripción
6. Por renuncia del usufructuario
7. Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto
8. Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo
9. Por abuso que el usufructuario haga de su derecho, deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de las reparaciones ordinarias.

#### **4.2.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos reales de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Segundo titulado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, Título III, derechos de uso, usufructo y habitación, Capítulo II del CCG.

La legislación guatemalteca regula: El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su

---

<sup>228</sup> *Ibid.* Artículo 728

<sup>229</sup> *Ibid.* Artículo 738

familia. La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho<sup>230</sup>.

Los derechos de uso y habitación se regulan por el título que los constituye. Si el título no determina la extensión de estos derechos, se regularán conforme a ley.

Los derechos de uso y habitación no se pueden enajenar, gravar ni arrendar. Para gozar de los derechos de uso y habitación, debe prestarse previamente garantía y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario<sup>231</sup>. Los derechos de uso y habitación se establecen y se pierden de la misma manera que el usufructo<sup>232</sup>. Si quien tiene el uso de un fundo tomare todos sus frutos, o si quien tiene derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y a pagar las contribuciones. Si no tomare más que una parte de los frutos, o no ocupare más que una parte de la casa, contribuirá en proporción de lo que goce<sup>233</sup>.

En Guatemala la figura del usufructo como limitación al goce de los derechos reales, es complementario a las figuras del uso y la habitación. Debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y extinción son las mismas. Cabe resaltar que la legislación guatemalteca no brinda definición de ninguna de las figuras objeto de la presente investigación. En conclusión las reglas del usufructo rigen de igual manera en el derecho de uso y habitación. Debido a que la legislación guatemalteca, regula al usufructo como una figura muy peculiar, puesto que su construcción jurídica se encuentra asentada en los derechos reales involucrando así el derecho de familia y el de sucesiones.

---

<sup>230</sup> *Ibid.* Artículo 746

<sup>231</sup> *Ibid.* Artículo 749

<sup>232</sup> *Ibid.* Artículo 750

<sup>233</sup> *Ibid.* Artículo 751

## 4.2 República de El Salvador

### 4.2.1 Derecho de Usufructo

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de El Salvador (de ahora en adelante CCES), vigente desde 1859, últimas reformas realizar el diecisiete de diciembre de dos mil cuatro<sup>234</sup>, en el cual se establecen todo lo relativo a estas figuras. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Segundo titulado de los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce, Título VIII, del CCES, el cual establece como concepto: *“El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño.”*<sup>235</sup>

Regula como forma de constitución del derecho de usufructo las siguientes<sup>236</sup>:

1º Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo;

2º Por testamento;

3º Por donación, venta u otro acto entre vivos;

4º Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

En cuanto a su elemento formal, el usufructo que sobre inmuebles por acto entre vivos, debe otorgarse por instrumento público<sup>237</sup>. Se establece como prohibición constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos<sup>238</sup>.

En cuanto a su duración el usufructo puede constituirse bajo condición suspensiva o resolutoria, desde cierto día, por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario. Cuando en la

---

<sup>234</sup> Barrios, Gerardo. Código Civil. Decreto-Ley y sus reformas. Emisión: 23/08/1859

<sup>235</sup> *Ibid.* Artículo 769

<sup>236</sup> *Ibid.* Artículo 770

<sup>237</sup> *Ibid.* Artículo 772

<sup>238</sup> *Ibid.* Artículo 780



constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años<sup>239</sup>.

Las obligaciones del usufructuario en primer término se encuentra prestar caución económica e inventario del bien dado en usufructo, tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario<sup>240</sup>. En cuando a los derechos del usufructuario este hará suyos los civiles día por día<sup>241</sup>. Así mismo corresponden al usufructuario todas las expensas ordinarias de conservación y cultivo<sup>242</sup>. Es permitido realizar embargo sobre el usufructo<sup>243</sup>.

La legislación salvadoreña regula que cuando existen dos o más los usufructuarios, se pose en el derecho de acrecer, el cual durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios. Lo cual se entiende si el constituyente no hubiere dispuesto que terminado un usufructo parcial se consolide con la propiedad.

En cuanto al principio *salva rerum substantia*, el CCES, regula que el usufructuario de cosa mueble tiene el derecho de servirse de ella según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo no es obligado a restituirla sino en el estado en que se halle, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de su dolo o culpa.

Para realizar mejoras el usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria; pero le será lícito alegarlas en compensación por el valor de los deterioros que se le puedan imputar, o llevarse los materiales, si puede separarlos sin detrimento de la cosa fructuaria, y el propietario no le abona lo que después de

---

<sup>239</sup> *Ibid.* Artículo 787

<sup>240</sup> *Ibid.* Artículo 789

<sup>241</sup> *Ibid.* Artículo 792

<sup>242</sup> *Ibid.* Artículo 798

<sup>243</sup> *Ibid.* Artículo 805

separados valdrían. Lo cual se entiende sin perjuicio de las convenciones que hayan intervenido entre el usufructuario y el propietario relativamente a mejoras o de lo que sobre esta materia se haya previsto en la constitución del usufructo.

Formas de extinción del usufructo<sup>244</sup>:

- 1 Por la muerte del usufructuario, salvo que se haya constituido por tiempo fijo y a título oneroso;
- 2 Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una cosa que se ha comprado con pacto de retrovendo;
- 3 Por consolidación del usufructo con la propiedad;
- 4 Por prescripción;
- 5 Por la renuncia del usufructuario.

#### **4.2.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos reales de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Segundo titulado de los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce, Título IX, del CCES, el cual establece como concepto: *“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”*<sup>245</sup>.

Según la legislación Salvadoreña los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo<sup>246</sup>. El objeto de estos derechos se limita a las necesidades personales del usuario o del habitador. En las necesidades personales del usuario o del habitador

---

<sup>244</sup> *Ibid.* Artículo 809

<sup>245</sup> *Ibid.* Artículo 813

<sup>246</sup> *Ibid.* Artículo 816

se comprenden las de su familia. La familia comprende la mujer y los hijos legítimos y naturales; tanto los que existen al momento de la constitución, como los que sobrevienen después, y esto aun cuando el usuario o habitador no esté casado, ni haya reconocido hijo alguno a la fecha de la constitución. Comprende asimismo el número de sirvientes necesarios para la familia. Comprende además las personas que a la misma fecha vivían con el habitador o usuario y a costa de éstos; y las personas a quienes éstos deben alimentos<sup>247</sup>.

En cuanto a las obligaciones del usuario o habitador no están obligados a prestar caución. Pero el habitador es obligado a inventario; y la misma obligación se extenderá al usuario, si el uso se constituye sobre cosas que deban restituirse en especie. El usuario y el habitador deben usar de los objetos comprendidos en sus respectivos derechos con la moderación y cuidado propios de un buen padre de familia; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten. Esta última obligación no se extiende al uso o la habitación que se dan caritativamente a personas necesitadas<sup>248</sup>.

Los derechos de uso y de habitación son intransmisibles a los herederos, y no pueden cederse a ningún título, prestarse ni arrendarse. Ni el usuario ni el habitador pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquellos a que se extiende el ejercicio de su derecho. Pero bien pueden enajenar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales<sup>249</sup>.

La legislación salvadoreña al igual que la legislación guatemalteca, tomaron como base de su Derecho Civil al Código Francés, quien dio a cada uno de los derechos reales una designación particular: usufructo, uso y habitación. La legislación salvadoreña, inspirada en el Código Francés, siguió con la misma corriente, de manera que no existen servidumbres personales; no hay más que servidumbres prediales. Cabe resaltar que en la legislación salvadoreña, en cuanto a la figura de usufructo como limitación al goce de los derechos reales, igualmente que la guatemalteca, es complementaria en cuanto a las figuras del uso y la habitación. Las reglas del

---

<sup>247</sup> *Ibid.* Artículo 818

<sup>248</sup> *Ibid.* Artículo 820

<sup>249</sup> *Ibid.* Artículo 821

usufructo rigen de igual manera en el derecho de uso y habitación. Debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y extinción son las mismas. Con la diferencia que la presente legislación si brinda concepto de las figuras objeto de estudio.

## **4.3 República de Honduras:**

### **4.3.1 Derecho de Usufructo**

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de Honduras<sup>250</sup> (de ahora en adelante CCH), en el cual se establecen todo lo relativo a estas figuras. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Segundo titulado de los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce, Título VIII, del CCH, el cual establece como concepto: *“El usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño”*<sup>251</sup>.

Según la legislación hondureña regula que *“el usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el del usufructuario”*. De igual manera regula que la forma constitución del derecho de usufructo las siguientes<sup>252</sup>:

- 1.- Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo.
- 2.- Por testamento.
- 3.- Por donación, venta u otro acto entre vivos.
- 4.- Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

En cuanto a su elemento formal, el usufructo que sobre inmuebles por acto entre vivos, debe otorgare por instrumento público<sup>253</sup>. Se establece como prohibición constituir dos o más

---

<sup>250</sup> Bonilla Manuel; Código Civil Decreto 76-1906 y sus reformas; Emision:1906

<sup>251</sup> *Ibid.* Artículo745

<sup>252</sup> *Ibid.* Artículo 746

<sup>253</sup> *Ibid.* Artículo747

usufructos sucesivos o alternativos<sup>254</sup>. Las formas en las cuales se puede transferir la nuda propiedad son por acto entre vivos, y transmitirse por causa de muerte. El usufructo es intransmisible por testamento o ab intestado, salvo que se haya constituido por tiempo determinado<sup>255</sup>.

La duración del usufructo puede constituirse bajo condición suspensiva o resolutoria, desde cierto día, por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario. Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de diez años<sup>256</sup>.

En cuanto al principio *salva rerum substantia*, el CCH, regula se permite realizar usufructo sobre bienes muebles, teniendo derecho de servirse de ella según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo no es obligado a restituirla sino en el Estado en que se halle, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de su dolo o culpa<sup>257</sup>.

En cuanto a las obligaciones del usufructuario en primer término se encuentra prestar caución económica e inventario del bien dado en usufructo, tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario<sup>258</sup>. Seguidamente regula los derechos del usufructuario que corresponden a hacer suyos los civiles día por día<sup>259</sup>. Así mismo como también todas las expensas ordinarias de conservación y cultivo<sup>260</sup>. Es permitido realizar embargo sobre el usufructo<sup>261</sup>.

---

<sup>254</sup> *Ibid.* Artículo749

<sup>255</sup> *Ibid.* Artículo753

<sup>256</sup> *Ibid.* Artículo751

<sup>257</sup> *Ibid.* Artículo768

<sup>258</sup> *Ibid.* Artículo754

<sup>259</sup> *Ibid.* Artículo755

<sup>260</sup> *Ibid.* Artículo756

<sup>261</sup> *Ibid.* Artículo757

El CCH regula que cuando existen dos o más los usufructuarios, habrá entre ellos derecho de acrecer, y durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios. Lo cual se entiende, si el constituyente no hubiere dispuesto que terminado un usufructo parcial se consolide con la propiedad<sup>262</sup>.

El nudo propietario presenta como obligación la realización de obras o refacciones necesarias para la conservación de la cosa fructuaria, pagándole el usufructuario, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas. Si el propietario rehúsa o retarda el desempeño de estas cargas, podrá el usufructuario, para libertar la cosa fructuaria y conservar su usufructo, hacerlas a su costa, y el propietario se las reembolsará sin interés<sup>263</sup>.

En cuanto a las mejoras el usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejores que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria; pero le será lícito alegarlas en compensación por el valor de los deterioros que se le puedan imputar, o llevarse los materiales, si puede separarlos sin detrimento de la cosa fructuaria, y el propietario no le abona lo que después de separados valdrían. Lo cual se entiende sin perjuicio de las convenciones que hayan intervenido entre el usufructuario y el propietario relativamente a mejoras, o de lo que sobre esta materia se haya previsto en la constitución del usufructo<sup>264</sup>.

Formas de extinción del usufructo<sup>265</sup>:

1. Por la muerte del usufructuario.
2. Por la cesación del derecho del que constituyo el usufructo.
3. Por consolidación del usufructo con la propiedad.
4. Por prescripción.
5. Por la renuncia del usufructuario.
6. Por la llegada del día o el evento de la condición fijada para su terminación.

---

<sup>262</sup> *Ibid.* Artículo759

<sup>263</sup> *Ibid.* Artículo776

<sup>264</sup> *Ibid.* Artículo780

<sup>265</sup> *Ibid.* Artículo784

7. Por la destrucción completa de la cosa usufructuada.

#### **4.3.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos reales de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Segundo titulado de los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce, Título IX, del CCH, el cual establece como concepto: *“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”*<sup>266</sup>.

Según la legislación Hondureña los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo<sup>267</sup>. El objeto de estos derechos se limita a las necesidades personales del usuario o del habitador. En las necesidades personales del usuario o del habitador se comprenden las de su familia<sup>268</sup>.

En cuanto a las obligaciones del usuario o habitador no están obligados a prestar caución. Pero el habitador es obligado a inventario. El usuario y habitador deben usar de los objetos comprendidos en sus respectivos derechos con la moderación y cuidado propios de un buen padre de familia; y están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo, a prorrata del beneficio que reporten<sup>269</sup>.

Los derechos de uso y habitación son intransmisibles a los herederos, y no pueden cederse a ningún título, prestarse ni arrendarse. Ni el usuario, ni el habitador pueden arrendar, prestar o

---

<sup>266</sup> *Ibid.* Artículo789

<sup>267</sup> *Ibid.* Artículo791

<sup>268</sup> *Ibid.* Artículo794

<sup>269</sup> *Ibid.* Artículo797

enajenar objeto alguno de aquellos a que se extiende el ejercicio de su derecho. Pero bien pueden enajenar los frutos que les es lícito consumir en sus necesidades personales<sup>270</sup>.

La legislación hondureña, establece como finalidad del usufructo, uso y habitación, no solo el ámbito familiar, sino también la protección de otros miembros de la familia especialmente necesitados, los ancianos e inválidos. Profundizando sobre la evolución histórica del usufructo y su desarrollo en Roma, es pertinente destacar el nacimiento y la transformación del mismo. De modo que, en cualquier caso, el propietario tendrá acción para exigir la restitución al concluir el usufructo. Incluso para aquellos supuestos de usufructo de un patrimonio (herencia) en el que se incluyesen bienes consumibles, se consideró necesario dotar al propietario de una acción de restitución, y fue un senadoconsulto el que lo llevó a cabo, adaptada a la especial naturaleza del objeto, que implica la restitución de otro tanto de la misma clase de cosas o bien su valor. Es de este modo como el concepto de usufructo del Derecho Romano se aproxima al que pervive en las legislaciones actuales. El rechazo de la Codificación francesa a todo lo que recordase a vinculación personal provocó su alejamiento de las servidumbres personales.

En cuanto a la figura de usufructo como limitación al goce de los derechos reales, igualmente que las legislaciones anteriores, es complementaria en cuanto a las figuras del uso y la habitación. En conclusión las reglas del usufructo rigen de igual manera en el derecho de uso y habitación. Debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y extinción son las mismas. Con la diferencia que la presente legislación si brinda concepto de las figuras objeto de estudio.

## **4.4 República de Nicaragua**

### **4.4.1 Derecho de Usufructo**

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de Nicaragua decreto 137-89<sup>271</sup> (de ahora en adelante CCN), en el cual se establecen todos los

---

<sup>270</sup> *Ibid.* Artículo 798



derechos y obligaciones. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Segundo titulado de la propiedad, modos de adquirirla y sus diferentes modificaciones, Título XXX, de las Modificaciones de la Propiedad, Capítulo I y II del CCN, el cual establece como concepto: *“El usufructo es el derecho de las cosas que a otro pertenecen, pero con la obligación de no alterar su forma ni substancia”*<sup>272</sup>.

La legislación nicaragüense regula que *“los derechos del usufructo se regulan por el título de que se derivan, la ley no sule más que a lo que no provee el título, a no ser que éste disponga lo contrario”*<sup>273</sup>. En cuanto a su elemento formal, el usufructo que sobre inmuebles por acto entre vivos, o última voluntad, o por la prescripción<sup>274</sup>. El usufructo que ha de recaer sobre bienes inmuebles por acto entre vivos no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito. Si se establece por testamento, debe también este a su tiempo inscribirse para que exista el usufructo. Se adquiere por prescripción de la misma manera que se adquiere la propiedad de los bienes<sup>275</sup>. Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas para que lo gocen alternativa o sucesivamente<sup>276</sup>.

En cuanto a la modalidad y duración el usufructo puede establecerse por tiempo determinado o bajo condición y sobre cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. Será vitalicio si en el título constitutivo no se expresa lo contrario<sup>277</sup>. El usufructo que no está constituido a favor de particulares no durará más de veinte años<sup>278</sup>. No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo, establecimiento corporación o sociedad por más de veinte años<sup>279</sup>.

---

<sup>271</sup> Zelaya, J.S.; Código Civil de la República de Nicaragua; Emisión: 1904.

<sup>272</sup> *Ibid.* Artículo1473

<sup>273</sup> *Ibid.* Artículo1474

<sup>274</sup> *Ibid.* Artículo1478

<sup>275</sup> *Ibid.* Artículo1479

<sup>276</sup> *Ibid.* Artículo1481

<sup>277</sup> *Ibid.* Artículo1476

<sup>278</sup> *Ibid.* Artículo1482

<sup>279</sup> *Ibid.* Artículo 1532

El usufructuario tiene derecho a todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados a igual que los derechos de servidumbre inherente al precio que tiene en usufructo<sup>280</sup>. Tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias<sup>281</sup>; Así como también puede arrendar, enajenar o gravar el ejercicio de su derecho de usufructo<sup>282</sup>.

El usufructuario tiene como prohibición hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacia el propietario<sup>283</sup>. La legislación nicaragüense permite constituir usufructo sobre cosas fungibles, pero no las consumibles<sup>284</sup>.

El usufructuario tiene como obligación presentar inventario de los bienes, tan bien debe prestar fianza comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan<sup>285</sup>. También debe hacer uso los reparos indispensables para la conservación de la cosa<sup>286</sup>. Realizar el pago de las cargas y contribuciones y el de las que se consideran gravámenes de los frutos<sup>287</sup>.

En cuanto al principio *salva rerum substantia*, el CCN, regula que el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas como buen padre de familiar para los usos a que se hallan destinadas, y sólo está obligado a devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado en que se hallen pero es responsable del pago del deterioro sobrevenido por su dolo, culpa o negligencia<sup>288</sup>.

El propietario tiene como obligación hacer cualquier obra o mejora de que sea susceptible la cosa usufructuada, lo mismo que nuevas plantaciones, si el usufructo recayere en predios rústicos, en

---

<sup>280</sup> *Ibid.* Artículo1487

<sup>281</sup> *Ibid.* Artículo1489

<sup>282</sup> *Ibid.* Artículo1490

<sup>283</sup> *Ibid.* Artículo1495

<sup>284</sup> *Ibid.* Artículo1493

<sup>285</sup> *Ibid.* Artículo1503

<sup>286</sup> *Ibid.* Artículo1512

<sup>287</sup> *Ibid.* Artículo1516

<sup>288</sup> *Ibid.* Artículo1494

tanto que al igual que la realización de reparaciones extraordinarias<sup>289</sup>. También debe realizar las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada<sup>290</sup>.

Formas de extinción del usufructo<sup>291</sup>:

1. Por muerte del usufructuario.
2. Por expirar el plazo porque se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
3. Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
4. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
5. Por la resolución del derecho del constituyente.
6. Por prescripción.
7. Por renuncia del usufructuario.
8. Por la revocación del usufructo solicitada por los acreedores del dueño del fundo, por la revocación directa de su constitución.

#### **4.4.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Segundo titulado de la propiedad, modos de adquirirla y sus diferentes modificaciones, Título XXXI, de las Modificaciones de la Propiedad, Capítulo I del CCN.

El CCN regula como objeto del derecho de uso, percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar todas las piezas necesarias para sí y para las personas de su familiar pero no pierde coger los frutos del edificio. Puede además recibir otras personas en su compañía<sup>292</sup>. Los poseedores de uso y habitación no se pueden enajenar,

---

<sup>289</sup> *Ibid.* Artículo1524

<sup>290</sup> *Ibid.* Artículo1527

<sup>291</sup> *Ibid.* Artículo1529

<sup>292</sup> *Ibid.* Artículo1547

arrendar ni traspasar a otro<sup>293</sup>. Es prohibido constituir el uso y la habitación a favor de dos o más personas para que los gocen alternativa o sucesivamente<sup>294</sup>.

En cuanto a las obligaciones del usuario: si consumiere todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario<sup>295</sup>. Si solo percibiere parte de los frutos o habitare parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte<sup>296</sup>. El usuario puede vender los frutos a que tiene derecho y que no hubiere consumido<sup>297</sup>.

Los derechos de use y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo, y además por abuso grave de la cosa y de la habitación, con la salvedad de que los acreedores del usuario y habitador no pueden atacar la renuncia que hicieren de su derecho<sup>298</sup>.

La legislación nicaragüense a lo largo de los años ha sufrido evoluciones en cuanto a sus conceptos "fructuario" y "usuario", debido a que normalmente tienden a confundirse, desde la Edad Media occidental, acentuándose en las costumbres francesas, hasta plasmarse en el Código de Napoleón, el cual ha servido como modelo de la presente legislación. Estos derechos reales desmembrados se conceden en beneficio de una persona (por lo que se le denomina servidumbres personales), y en consecuencia son vitalicios, los cuales no pueden ser transmitidos por herencia. Posteriormente desaparece la figura del fructuario, y subsisten solamente el "uso" y el "usufructo". Este último, al igual que en el Derecho Romano, concede a su

---

<sup>293</sup> *Ibid.* Artículo 1548

<sup>294</sup> *Ibid.* Artículo 1549

<sup>295</sup> *Ibid.* Artículo 1551

<sup>296</sup> *Ibid.* Artículo 1552

<sup>297</sup> *Ibid.* Artículo 1556

<sup>298</sup> *Ibid.* Artículo 1557

titular la totalidad de las ventajas sobre la cosa, es decir las facultades de uso y goce, sin más limitaciones que el deber de no alterar su substancia.

En cambio en el derecho de uso, se presentan múltiples variantes, pero la denominación más correcta es la de "usufructos limitados", pues las facultades del titular incluyen la posibilidad de gozar de los frutos. Se indica que en cuanto a la figura de usufructo como limitación al goce de los derechos reales, igualmente que las legislaciones anteriores, es complementaria en cuanto a las figuras del uso y la habitación. El usufructo concede la totalidad de las ventajas sobre la cosa mientras que el uso (y la habitación) se limitan a conceder algunas de estas ventajas. Las partes pueden determinar libremente cuáles son las ventajas que se otorgan, y cuáles se reservan al propietario. En conclusión las reglas del usufructo rigen de igual manera en el derecho de uso y habitación. Debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y extinción son las mismas. Con la diferencia que la presente legislación si brinda concepto de usufructo y omite regular concepto de uso y habitación.

## **4.5 República de Costa Rica**

### **4.5.1 Derecho de Usufructo**

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de Honduras<sup>299</sup> (de ahora en adelante CCCR), en el cual se establecen todo lo relativo a estas figuras. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro II, titulado de los bienes y la extensión y modificaciones de la propiedad; Título III, de los derechos y uso, usufructo y habitación separados de la propiedad; Capítulo I al III, del CCCR. Según la legislación costarricense el derecho de usufructo “es el que permite usufructuar las cosas, pertenecientes al propietario tales como los frutos naturales, industriales o civiles que se produzcan de un bien de manera ordinaria o extraordinaria”<sup>300</sup>.

---

<sup>299</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Ley número 30 de 19 de abril de 1885 Código Civil. Emisión: 1885

<sup>300</sup> *Ibid.* Artículo 288

En cuanto al elemento real el derecho de usufructo puede ser total o parcialmente alguna cosa, correspondiente a una o a más personas diferentes del propietario, ese derecho se registrará por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto<sup>301</sup>. Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo goce alternativa y sucesivamente<sup>302</sup>.

En cuanto a su elemento real el usufructo puede constituirse por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles<sup>303</sup>. En cuanto a su duración el usufructo no constituido a favor de particulares, no durará más que treinta años<sup>304</sup>.

El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuyo usufructo le pertenezca<sup>305</sup>. Al igual que de las servidumbres y demás derechos inherentes a la cosa usufructuada<sup>306</sup>. Puede hacer en la cosa usufructuada las mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella<sup>307</sup>.

El usufructuario tiene obligación de dar fianza, también debe responder sobre los daños que los bienes sufran por culpa del que lo sustituya<sup>308</sup>. El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa<sup>309</sup>. Puede también realizar reparaciones extraordinarias a su costo, con el derecho de cobrar del propietario el mayor valor<sup>310</sup>. Pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen<sup>311</sup>.

---

<sup>301</sup> *Ibid.* Artículo 290

<sup>302</sup> *Ibid.* Artículo 336

<sup>303</sup> *Ibid.* Artículo 335

<sup>304</sup> *Ibid.* Artículo 359

<sup>305</sup> *Ibid.* Artículo 338

<sup>306</sup> *Ibid.* Artículo 340

<sup>307</sup> *Ibid.* Artículo 342

<sup>308</sup> *Ibid.* Artículo 349

<sup>309</sup> *Ibid.* Artículo 351

<sup>310</sup> *Ibid.* Artículo 352

<sup>311</sup> *Ibid.* Artículo 355

Formas de extinción del usufructo<sup>312</sup>:

1. Por dejar de existir el usufructuario. Si el usufructo está constituido en provecho de varias personas concluye hasta la muerte de la última.
2. Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.
3. Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho.

En cuanto al principio *salva rerum substantia*, el CCCR, regula que terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario, que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades<sup>313</sup>.

#### **4.5.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro II, titulado de los bienes y la extensión y modificaciones de la propiedad; Título III, de los derechos y uso, usufructo y habitación separados de la propiedad; Capítulo IV, del CCCR. El CCCR regula como objeto del derecho de uso, el derecho de obtener uso de los frutos de un fundo, para satisfacer sus necesidades y las de su familia<sup>314</sup>.

El usuario tiene como obligación hacer de su cuenta los gastos de cultivo, las reparaciones de conservación y el pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario. Si sólo percibe una parte de los frutos, u ocupa no más que una parte del edificio, contribuirá a los gastos, en proporción al provecho recibido<sup>315</sup>. Por otra parte el usuario tiene como prohibición vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho<sup>316</sup>.

En resumen el Código Civil de Costa Rica, en su artículo 264, inciso 2), confiere al titular del derecho de propiedad, entre otros atributos, la facultad de usufructuar el bien, consistente en hacer suyos los frutos que produce. El propietario puede, asimismo, al tenor de lo dispuesto en

---

<sup>312</sup> *Ibid.* Artículo 360

<sup>313</sup> *Ibid.* Artículo 365

<sup>314</sup> *Ibid.* Artículo 367

<sup>315</sup> *Ibid.* Artículo 369

<sup>316</sup> *Ibid.* Artículo 370

los artículos 335 y 484 *Ibidem*, transmitir esa facultad, utilizando, para tal efecto, los mismos medios con los que se transfiere la propiedad de los bienes, con lo cual el usufructo se concibe y ejerce como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad, rigiéndose, conforme lo dispone el artículo 289 del mismo cuerpo normativo, "*por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas para el efecto*". El objetivo del mismo es la transferencia del derecho de goce, puesto que, en el ejercicio de su derecho de propiedad, su titular, al conceder el usufructo, transfiere la facultad de aprovecharse de los frutos que la cosa produce. La legislación Costarricense, en cuanto a la figura de usufructo como limitación al goce de los derechos reales, igualmente que las legislaciones anteriores, es complementaria con las figuras del uso y la habitación. En conclusión las reglas del usufructo rigen de igual manera en el derecho de uso y habitación. Debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y extinción son las mismas. Con la diferencia que la presente legislación si brinda concepto de usufructo y omite regular concepto de uso y habitación.

## **4.6 México**

### **4.6.1 Derecho de Usufructo**

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de México<sup>317</sup>, vigente desde 1928, últimas reformas DOF 09/04/2012 (de ahora en adelante CCM), en el cual se establecen todo lo relativo a estas figuras. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Segundo titulado de los bienes, Título V, Capítulo I al IV del CCM, el cual establece como concepto: "*El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos*"<sup>318</sup>. Según la legislación mexicana "Los derechos del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo"<sup>319</sup>.

En cuanto a su elemento formal, el usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción<sup>320</sup>. Puede ser constituido a favor de una o de varias personas,

---

<sup>317</sup> Elías Calle, Plutarco y otros, Código Civil Federal y sus reformas. Emisión: 1928.

<sup>318</sup> *Ibid.* Artículo 980

<sup>319</sup> *Ibid.* Artículo 987

<sup>320</sup> *Ibid.* Artículo 981



simultánea o sucesivamente<sup>321</sup>. Al igual que puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición<sup>322</sup>.

En cuanto a la duración del usufructo es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario<sup>323</sup>. El usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará veinte años; cesando antes, en el caso de que dichas personas dejen de existir<sup>324</sup>.

El usufructuario tiene derecho a ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo<sup>325</sup>; a percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles<sup>326</sup>; a servirse de ellas, empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren; pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubiere sufrido por dolo o negligencia<sup>327</sup>; también puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo<sup>328</sup>; puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias; pero no tiene derecho a reclamar su pago<sup>329</sup>; goza también del derecho de del tanto<sup>330</sup>.

El usufructuario está obligado a realizar inventario de los bienes<sup>331</sup>; a dar fianza de que disfrutará de las cosas con moderación<sup>332</sup>, hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió<sup>333</sup>.

---

<sup>321</sup> *Ibid.* Artículo 982

<sup>322</sup> *Ibid.* Artículo 985

<sup>323</sup> *Ibid.* Artículo 988

<sup>324</sup> *Ibid.* Artículo 1040

<sup>325</sup> *Ibid.* Artículo 989

<sup>326</sup> *Ibid.* Artículo 990

<sup>327</sup> *Ibid.* Artículo 993

<sup>328</sup> *Ibid.* Artículo 1002

<sup>329</sup> *Ibid.* Artículo 1003

<sup>330</sup> *Ibid.* Artículo 1005

<sup>331</sup> *Ibid.* Artículo 1007

<sup>332</sup> *Ibid.* Artículo 1008

<sup>333</sup> *Ibid.* Artículo 1016

Si el usufructo se ha constituido a título oneroso, el propietario tiene obligación de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega<sup>334</sup>. Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, son de cuenta del propietario si el usufructo se ha constituido por título oneroso, y del usufructuario, si se ha constituido por título gratuito<sup>335</sup>.

Formas de extinción del usufructo<sup>336</sup>:

1. Por muerte del usufructuario;
2. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
3. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;
4. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
5. Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;
6. Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;
7. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;
8. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación;
9. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

#### **4.6.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Segundo titulado de los bienes, Título V, Capítulo V del CCM. El CCM regula como objeto del derecho de uso, percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque

---

<sup>334</sup> *Ibid.* Artículo 1022

<sup>335</sup> *Ibid.* Artículo 1035

<sup>336</sup> *Ibid.* Artículo 1038

ésta aumente<sup>337</sup>. La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia<sup>338</sup>.

Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación, se arreglarán por los títulos respectivos<sup>339</sup>. El usuario y el que tiene derecho de habitación, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores<sup>340</sup>.

El usuario que consume todos los frutos de los bienes, o el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados a todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones. Si sólo consume parte de los frutos, o sólo ocupa parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y cargas<sup>341</sup>. Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario, o por el que tiene derecho a la habitación<sup>342</sup>.

El Código Civil Federal define al usufructo, como el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos. El derecho de propiedad de un inmueble se divide en: el derecho de usar y disfrutar el inmueble y el derecho de disponer del dominio del inmueble. Cuando se traspassa a un tercero en forma temporal el uso y disfrute de un bien inmueble, se le conoce como “usufructo” y en este caso, el disponer del dominio del inmueble por separado, se le denomina “nuda propiedad”. Cabe resaltar que la legislación mexicana, en cuanto a la figura de usufructo como limitación al goce de los derechos reales, igualmente que las legislaciones anteriores, es complementaria con las figuras del uso y la habitación. El capítulo que regula los derechos de uso y habitación establece obligaciones específicas para el usuario o habitador, aspecto que en las legislaciones anteriores no se encuentran reguladas. En conclusión las reglas del usufructo rigen de igual manera en el derecho de uso y habitación, aumentando los derechos y obligaciones de

---

<sup>337</sup> *Ibid.* Artículo1049

<sup>338</sup> *Ibid.* Artículo1050

<sup>339</sup> *Ibid.* Artículo1057

<sup>340</sup> *Ibid.* Artículo1051

<sup>341</sup> *Ibid.* Artículo1055

<sup>342</sup> *Ibid.* Artículo1056

usuario o habitador. La presente legislación brinda concepto de usufructo, pero omite regular concepto de uso y habitación.

## 4.7 Argentina

### 4.7.1 Derecho de Usufructo

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de Argentina<sup>343</sup> decreto 340 (de ahora en adelante CCA), en el cual se establecen todos los derechos y obligaciones. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Tercero titulado de los derechos reales, Título X, Capítulo I al VI del CCA el cual establece como concepto: *“El usufructo es el derecho real de disfrutar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su substancia”*<sup>344</sup>.

Según la legislación Argentina *“Existen dos especies de usufructo: el perfecto y el imperfecto o cuasi-usufructo.”* El usufructo perfecto es el de las cosas que el usufructuario puede gozar sin cambiar la substancia de ellas, pueden deteriorarse por el tiempo o por el uso que se haga, no se transmite la propiedad de las cosas al usufructuario. El cuasi-usufructo es el de las cosas que sería inútiles al usufructuario si no las consumiese, o cambiase su substancia, como los granos, el dinero, etc; en este tipo de usufructo se transmite la propiedad de la cosa sujeta a usufructo<sup>345</sup>.

El usufructo se constituye mediante<sup>346</sup>: contrato oneroso o gratuito, actos de última voluntad, caso que la ley designa y por prescripción. En cuanto a sus modalidades el usufructo puede ser establecido conjunta y simultáneamente a favor de muchas personas, por partes separadas o indivisas, pura y simplemente, o bajo condiciones, con cargos o sin ellos, a partir de un cierto día, o hasta una cierta época<sup>347</sup>. Es prohibido constituir usufructo a favor de varias personas llamadas

---

<sup>343</sup> El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina. Código Civil Ley 340 y sus reformas. Emisión: 1869

<sup>344</sup> *Ibid.* Artículo 2807

<sup>345</sup> *Ibid.* Artículo 2808

<sup>346</sup> *Ibid.* Artículo 2812

<sup>347</sup> *Ibid.* Artículo 2821

a gozarlo sucesivamente las unas después de las otras<sup>348</sup>. El usufructo no puede ser constituido bajo condición suspensiva o a plazo suspensivo<sup>349</sup>.

El término para la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario<sup>350</sup>. El usufructo no puede ser constituido para durar después de la vida del usufructo, ni a favor de una persona y sus herederos<sup>351</sup>. El usufructo no puede ser establecido a favor de personas jurídicas por más de veinte años<sup>352</sup>. El usufructo se pierde por el no uso, durante el término de diez años<sup>353</sup>.

En cuanto al principio *salva rerum substantia* el usufructuario de cosas que se consumen con el primer uso, puede usar y gozar libremente de ellas con el cargo de restituir otro tanto de la misma especie o calidad, o el valor estimativo que se les haya dado en el inventario. El usufructuario tiene derecho a servirse de las cosas que se gastan y deterioran lentamente en los usos que están destinadas, y sólo está obligado a devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado en que se hallen, salvo si se deterioran o consumen por su culpa<sup>354</sup>.

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, tiene como obligación hacer inventario de los muebles, y un estado de los inmuebles sujetos al usufructo<sup>355</sup>. El usufructuario debe dar fianza de que gozará de ella, y la conservará de conformidad a las leyes<sup>356</sup>. El usufructuario tiene derecho a usar y percibir los frutos naturales, industriales o civiles, y gozar de los objetos sobre que se establece el usufructo, como el propietario mismo<sup>357</sup>. El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo, o ceder el ejercicio de su derecho a título oneroso o gratuito<sup>358</sup>. El

---

<sup>348</sup> *Ibid.* Artículo 2824

<sup>349</sup> *Ibid.* Artículo 2829

<sup>350</sup> *Ibid.* Artículo 2822

<sup>351</sup> *Ibid.* Artículo 2825

<sup>352</sup> *Ibid.* Artículo 2828

<sup>353</sup> *Ibid.* Artículo 2929

<sup>354</sup> *Ibid.* Artículo 2872

<sup>355</sup> *Ibid.* Artículo 2847

<sup>356</sup> *Ibid.* Artículo 2851

<sup>357</sup> *Ibid.* Artículo 2867

<sup>358</sup> *Ibid.* Artículo 2870

usufructuario puede hacer mejoras en las cosas que sean objeto del usufructo, con tal que no alteren su substancia, ni su forma principal; sin derecho a reclamar el pago de las mejoras<sup>359</sup>.

El usufructuario debe usar de la cosa como lo haría el dueño de ella, y usarla en el destino al cual se encontraba afectado antes del usufructo<sup>360</sup>. El usufructuario debe hacer ejecutar a su costa las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa. Aún está obligado a las reparaciones extraordinarias, cuando se hacen necesarias por la falta de reparaciones de conservación<sup>361</sup>. El usufructuario debe satisfacer los impuestos públicos, considerados como gravámenes a los frutos, o como una deuda del goce de la cosa, y también las contribuciones directas impuestas sobre los bienes del usufructo<sup>362</sup>.

El nudo propietario está obligado a entregar al usufructuario el objeto gravado con el usufructo, con todos sus accesorios en el estado que se hallare<sup>363</sup>. El nudo propietario no puede; ni remitir servidumbres activas; ni imponer servidumbres pasivas. Pero puede adquirir servidumbres activas. El nudo propietario nada puede hacer que dañe el goce del usufructuario, o restrinja su derecho<sup>364</sup>. El nudo propietario tiene derecho para ejecutar todos los actos necesarios para la conservación de la cosa<sup>365</sup>.

Formas de extinción del usufructo<sup>366</sup>:

1. Por la revocación directa de su constitución
2. Por la revocación del acto demandado por los acreedores del dueño del fundo
3. Por la resolución de los derechos del constituyente del usufructo
4. Por las causas generales de extinción de los derechos reales
5. Por la muerte del usufructuario

---

<sup>359</sup> *Ibid.* Artículo 2874

<sup>360</sup> *Ibid.* Artículo 2878

<sup>361</sup> *Ibid.* Artículo 2881

<sup>362</sup> *Ibid.* Artículo 2894

<sup>363</sup> *Ibid.* Artículo 2910

<sup>364</sup> *Ibid.* Artículo 2914

<sup>365</sup> *Ibid.* Artículo 2917

<sup>366</sup> *Ibid.* Artículo 2918

6. Por expirar el término por el cual fue constituido
7. Por cumplirse la condición resolutive, impuesta en el título, para la cesación de su derecho
8. Por la consolidación
9. Por la enajenación que el usufructuario hiciere de su derecho, cuando el nudo propietario lo hiciere del suyo a la misma persona
10. Por la pérdida total de la cosa
11. Por prescripción
12. Llegado el término del usufructo, si el usufructuario continúa gozando de la cosa, estará obligado a la restitución de los frutos percibidos, aunque ignore el vencimiento del término del usufructo<sup>367</sup>.

#### **4.7.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Tercero titulado de los derechos reales, Título XI del CCA, el cual establece como concepto: *“es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, 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, derecho de habitación”*<sup>368</sup>.

El uso y la habitación se constituyen del mismo modo que el usufructo. En cuanto a su modalidad el derecho de uso puede ser establecido sobre toda especie de cosas no fungibles, cuyo goce pueda ser de alguna utilidad para el usuario<sup>369</sup>. El uso y el derecho de habitación son regidos por los títulos que los han constituido, y en su defecto, por la ley<sup>370</sup>.

El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario, o del habitador y su familia, según su condición social. El derecho de habitación no puede servirse de la casa sino

---

<sup>367</sup> *Ibid.* Artículo 2923

<sup>368</sup> *Ibid.* Artículo 2948

<sup>369</sup> *Ibid.* Artículo 2951

<sup>370</sup> *Ibid.* Artículo 2952

para habitar él y su familia, o para el establecimiento de su industria o comercio, si no fuere impropio de su destino; pero no puede ceder el uso de ella ni alquilarla. Cuando el uso fuere establecido sobre muebles, el usuario no tiene facultad sino para emplearlos en su servicio personal, y en el de su familia, sin poder ceder a otros el uso, aunque se trate de objetos que el propietario tenía costumbre de alquilar<sup>371</sup>.

En resumen, el usufructo fue conocido en el Derecho Romano, y surgió para proteger a la viuda en el siglo IV a. C, cuando dejó de usarse el matrimonio *cum manu*, por el cual la mujer se incorporaba a la familia del marido, adquiriendo en ella, derechos hereditarios. En principio el usufructo fue considerado una servidumbre personal, entendido como la sumisión de una cosa al uso y goce de quien no es su propietario. Actualmente, no se la considera una verdadera servidumbre, ya que el artículo 686 del Código Civil Francés prohibió que las servidumbres se establecieran en beneficio de personas, permitiéndose solo entre fundos. El Código Civil Argentino, si bien no coloca al usufructo entre las servidumbres, acepta la posibilidad de la existencia de servidumbres personales en el artículo 2972.

La noción argentina es idéntica a la romana, la cual implica un desmembramiento del dominio, donde el propietario conserva la nuda propiedad (continúa siendo el legítimo dueño de la cosa) pero no puede usar y gozar de ella, pues esto le corresponde al usufructuario, quien puede usar de la cosa, y percibir sus frutos, pero no disponer de ella. Luego de analizar la legislación argentina se concluye que la misma es más completa al regular las figuras de usufructo, uso y habitación, en cuanto a la forma de constitución, modalidades y forma de extinción, que las demás legislaciones analizadas en el presente trabajo de investigación. Esto se refiere a que el derecho argentino se encuentra más avanzado que el centroamericano, debido a que el mismo prevé más circunstancias y las regula. La presente legislación brinda concepto de usufructo, al igual que de uso y habitación.

---

<sup>371</sup> *Ibid.* Artículo 2964



## 4.8 España

### 4.8.1 Derecho de Usufructo

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación se encuentran regulados en el Código Civil de España<sup>372</sup> BOE num. 206, Referencia: BOE-A-1889-4763, Real Decreto de 24 de julio de 1998 (de ahora en adelante CCE), en el cual se establecen todos los derechos y obligaciones. El derecho real de usufructo se encuentra regulado en el Libro Segundo titulado de los bienes, de la propiedad y sus modificaciones, Título VI, Capítulo I del CCE el cual establece como concepto: *“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”*<sup>373</sup>.

La legislación Española indica que *“el usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción”*<sup>374</sup>. En cuanto al elemento formal podrá constituirse el usufructo en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición. También puede constituirse sobre un derecho, siempre que no sea personalísimo o intransmisible<sup>375</sup>.

En cuanto a la duración del usufructo no podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de treinta años. El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijado, aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona. El usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere<sup>376</sup>.

---

<sup>372</sup> Ministerio de Gracia y Justicia; Código Civil de España Real Decreto y sus reformas, Emisión: 1989.

<sup>373</sup> *Ibid.* Artículo 467

<sup>374</sup> *Ibid.* Artículo 468

<sup>375</sup> *Ibid.* Artículo 469

<sup>376</sup> *Ibid.* Artículo 514

Los derechos y las obligaciones del usufructo serán los que determine el título constitutivo del usufructo. El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados<sup>377</sup>; también tiene derecho de disfrutar del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma<sup>378</sup>; el usufructuario puede aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo<sup>379</sup>.

En cuanto a las mejoras, el usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización<sup>380</sup>.

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado a realizar inventario de todos los bienes, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles y a prestar fianza, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a esta sección. Prestada la fianza por el usufructuario, tendrá derecho a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos<sup>381</sup>. El usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia<sup>382</sup>. El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya<sup>383</sup>. El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario<sup>384</sup>. El pago de las cargas y contribuciones anuales

---

<sup>377</sup> *Ibid.* Artículo 472

<sup>378</sup> *Ibid.* Artículo 479

<sup>379</sup> *Ibid.* Artículo 480

<sup>380</sup> *Ibid.* Artículo 487

<sup>381</sup> *Ibid.* Artículo 493

<sup>382</sup> *Ibid.* Artículo 497

<sup>383</sup> *Ibid.* Artículo 498

<sup>384</sup> *Ibid.* Artículo 500

y el de las que se consideran gravámenes de los frutos, será de cuenta del usufructuario todo el tiempo que el usufructo dure<sup>385</sup>. Serán de cuenta del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo<sup>386</sup>.

Formas de extinción del usufructo<sup>387</sup>:

1. Por muerte del usufructuario.
2. Por expirar el plazo porque se constituyó
3. Por cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo
4. Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona
5. Por renuncia del usufructuario
6. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo
7. Por la resolución del derecho del constituyente
8. Por prescripción.

#### **4.8.2 Derechos de Uso y Habitación**

Los derechos reales de uso y habitación se encuentran regulados en el Libro Segundo titulado de los bienes, de la propiedad y sus modificaciones, Título VI, Capítulo II del CCE.

Según la legislación española los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo<sup>388</sup>. El objeto de estos derechos se limita a las necesidades personales del usuario o del habitador. Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación. Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones de la ley<sup>389</sup>.

---

<sup>385</sup> *Ibid.* Artículo 508

<sup>386</sup> *Ibid.* Artículo 512

<sup>387</sup> *Ibid.* Artículo 513

<sup>388</sup> *Ibid.* Artículo 522

<sup>389</sup> *Ibid.* Artículo 523

En cuanto al elemento real el uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia<sup>390</sup>.

Es prohibido arrendar y traspasar los derechos de uso y habitación<sup>391</sup>. Si el usuario consumiera todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupara toda la casa, estará obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario. Si sólo percibiera parte de los frutos o habitara parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte<sup>392</sup>. Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación<sup>393</sup>.

Los derechos de usufructo, uso y habitación en la legislación española, fueron creados originalmente en el Derecho Romano, en el periodo clásico, debido a que aparecen delimitadas sus notas básicas que permanecen hasta nuestros días. No obstante la modalidad de estas figuras consiste en que se pueden disponer únicamente con el consentimiento del propietario. A pesar del transcurso del tiempo se establece que la función inicial del usufructo no ha sufrido modificaciones, siendo esta la de disponer por el cónyuge sobreviviente en el caso de necesidad del mismo, se afirma que en Roma el usufructo nace con el fin de garantizar a la viuda lo necesario para poder seguir, al fallecer el marido, viviendo en la misma forma que antes.

En la legislación argentina el usufructo uso y habitación sirven para designar categorías jurídicas específicas, figuras autónomas, un derecho que existe por sí mismo, no solo desde el punto de vista de la facultad que implica sino también en las obligaciones y limitaciones que atañen al

---

<sup>390</sup> *Ibid.* Artículo 524

<sup>391</sup> *Ibid.* Artículo 527

<sup>392</sup> *Ibid.* Artículo 528

<sup>393</sup> *Ibid.* Artículo 529

usufructuario. Habiendo analizado la legislación española, se concluye que la misma, al igual que la argentina es más completa al regular las figuras de usufructo, uso y habitación, en cuanto a la forma de constitución, modalidades y forma de extinción, que las demás legislaciones analizadas en el presente trabajo de investigación. Esto es debido a que la legislación española es una de nuestras antecesoras y en varias ocasiones se toma como base para elaborar leyes centroamericanas. La presente legislación brinda concepto de usufructo, más no de los derechos de uso y habitación.

## CAPÍTULO 5

### PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

El desarrollo de los preceptos, principios, conceptos y legislaciones relacionados a los derechos sobre la cosa ajena con limitación al derecho de goce: usufructo, uso y habitación, que se realizaron anteriormente, hace pertinente que se proceda a la presentación, discusión y análisis de los resultados. El eje que marca la presente investigación se encuentra determinado por la pregunta de investigación: ¿La manera en que se regulan los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación en las distintas legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España, es homogénea o heterogénea? La anterior pregunta se formula como consecuencia de que el ordenamiento jurídico es distinto para cada Estado, dificultando así una homogeneidad en cuanto a los conceptos de usufructo, uso y habitación y las modalidades de las mismas en cuanto a su forma de constitución, extinción, obligaciones y derechos de los elementos personales.

Para poder darle respuesta a la pregunta indicada anteriormente y cumplir con el objetivo general y los objetivos específicos, se fragmentó el estudio de las diversas figuras, las cuáles fueron ordenados de la siguiente forma: 5.1. Definición Legal de usufructo. 5.2. Definición Legal de uso y habitación. 5.3. Formas de constitución. 5.4. Forma de extinción. 5.5. Diferencias y similitudes entre el usufructo, uso y habitación. 5.6. Diferencias y similitudes entre las distintas legislaciones. Finalmente se procede a realizar la presentación, discusión y análisis de los resultados obtenidos dentro del presente trabajo de investigación.

#### **5.1 Definición Legal de Usufructo**

En cuanto a la definición de usufructo, es el derecho que se concede a una persona para que use y disfrute de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia, con carácter generalmente vitalicio y en todo caso temporal. La definición y la finalidad de la figura de usufructo, es similar en las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España. La cual se encuentra debidamente regulada en las legislaciones de la República de El Salvador, Honduras, Nicaragua, México, Argentina y España. La legislación de la República de Costa Rica al igual que la de México, poseen una definición la cual no desarrolla todos los elementos del

mismo, notándose ambigua, en comparación a la de otros países, mientras que la legislación guatemalteca omite regular definición alguna de usufructo. El Salvador, Honduras y México regulan en su legislación la misma definición para la figura de Usufructo.

La legislación de la República de El Salvador, regula como definición, la siguiente: *“El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño.”*<sup>394</sup>. La presente definición únicamente comprende la naturaleza jurídica del derecho de usufructo, la cual corresponde a un derecho real de goce y disfrute. Posteriormente indica su función principal, que es gozar del bien. Finalmente hace referencia al principio *salva rerum substantia*, estableciendo que se debe de conservar su forma y substancia para luego restituirla al dueño.

La legislación de la República de Honduras regula como definición, la siguiente: *“El usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño”*<sup>395</sup>. La presente definición es idéntica a la que se encuentra regulada en la legislación de El Salvador, debido a que únicamente comprende la naturaleza jurídica del derecho de usufructo, la cual corresponde a un derecho real de goce y disfrute. Posteriormente indica su función principal, que es gozar del bien. Finalmente hace referencia al principio *salva rerum substantia*, estableciendo que se debe de conservar su forma y substancia para luego restituirla al dueño. Por lo que se concluye que tanto la legislación salvadoreña como la hondureña, definen de la misma manera al usufructo.

La legislación de la República de Nicaragua, regula como definición, la siguiente: *“El usufructo es el derecho de las cosas que a otro pertenecen, pero con la obligación de no alterar su forma ni substancia”*<sup>396</sup>. La presente definición regula menos elementos que las anteriores. La misma inicia con su naturaleza jurídica indicando que el usufructo es el derecho de las cosas que pertenecen a otros para finalmente hacer referencia al principio *salva rerum substantia*, estableciendo que no se

---

<sup>394</sup> Barrios, Gerardo. *Op. cit.* Artículo 769

<sup>395</sup> Bonilla Manuel. *Op. cit.* Artículo 745

<sup>396</sup> Zelaya, J.S. *Op. cit.* Artículo 1473

debe alterar su forma ni substancia. Omitiendo establecer su elemento personal y la función del mismo.

La legislación de la República de Costa Rica, regula como definición, la siguiente: *“es el que permite usufructuar las cosas, pertenecientes al propietario tales como los frutos naturales, industriales o civiles que se produzcan de un bien de manera ordinaria o extraordinaria”*<sup>397</sup>. La presente no llena las características que posee una definición, debido a que únicamente hace referencia a que el derecho usufructo permite utilizar los bienes del propietario e indica que bienes pueden ser objeto de usufructo. Omitiendo indicar su naturaleza jurídica, elementos personales, reales y finalidad. Por los motivos explicados no se debería tomar como definición.

La legislación de México, regula como definición, la siguiente: *“El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos”*<sup>398</sup>. La presente no llena las características que posee una definición, debido a que únicamente hace referencia a la naturaleza jurídica del derecho de usufructo, la cual corresponde a un derecho real así como también temporal para disfrutar bienes de una tercera persona. Omitiendo indicar sus elementos personales, reales y finalidad. Por los motivos explicados no se debería tomar como definición.

La legislación de Argentina, regula como definición, la siguiente: *“El usufructo es el derecho real de disfrutar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su substancia”*<sup>399</sup>. La presente definición es idéntica a la que se regula en la legislación de El Salvador y Honduras, debido a que únicamente comprende la naturaleza jurídica del derecho de usufructo, la cual corresponde a un derecho real de goce y disfrute. Posteriormente indica su función principal, la cual es gozar del bien. Finalmente hace referencia al principio *salva rerum substantia*, estableciendo que se debe de conservar su forma y substancia. Por lo que se concluye que tanto la legislación salvadoreña, hondureña así como la argentina, definen de la misma manera al usufructo.

En cuanto a la legislación de España, regula como definición, la siguiente: *“El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no*

---

<sup>397</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. *Op. cit.* Artículo 288

<sup>398</sup> Elías Calle, Plutarco y otros. *Op. cit.* Artículo 980

<sup>399</sup> El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina. *Op. cit.* Artículo 2807



*ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa*<sup>400</sup>. La presente definición comprende la función principal del usufructo, la cual es disfrutar de los bienes ajenos. Mientras que España en su legislación establece una definición muy completa abarcando su elemento real y su función. Por ese motivo las legislaciones centroamericanas tomaron como base la definición regulada en dicha legislación.

Posteriormente establece el principio *salva rerum substantia*, estableciendo que se debe de conservar la forma y substancia del bien. Finalmente hace referencia al principio de autonomía de la voluntad así como también el de legalidad, indicando que los elementos personales se regirán por las normas establecidas en ley, así como las del título de constitución del usufructo.

## **5.2 Definición Legal de Uso y Habitación**

En cuanto a la definición de los derechos de uso y habitación. El derecho de uso, es el derecho en el cual se atribuye la facultad de utilizar un bien ajeno y de percibir los frutos del mismo, representado por las necesidades del mismo usuario y las de su familia. El derecho de habitación, es el derecho de uso constituido sobre una casa habitación y referente a la utilidad de morar en ella. La definición y las finalidades de las figuras de uso y habitación, se encuentran establecidas de manera similar en las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España.

Las definiciones de las figuras del derecho de uso y habitación se encuentran debidamente reguladas en las legislaciones de la República de El Salvador, Honduras, México y Argentina. La legislación de la República de Costa Rica, Nicaragua y México, poseen una definición la cual no desarrolla todos los elementos del mismo, notándose ambigua, mientras que la legislación guatemalteca y la española omiten regular definición alguna de los derechos de uso y habitación.

El Salvador y Honduras regulan en su legislación la misma definición para los derechos de uso y habitación. Mientras que Argentina en su legislación establece una definición completa abarcando su elemento real y su función. Por ese motivo las legislaciones centroamericanas tomaron como base la definición regulada en dicho cuerpo legal.

---

<sup>400</sup> Ministerio de Gracia y Justicia. *Op. cit.* Artículo 467

La legislación de la República de El Salvador, regula como definición, la siguiente: *“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”*<sup>401</sup>. La presente definición abarca los dos derechos en mención, debido a que se encuentra comprendida por su naturaleza jurídica, la cual corresponde a un derecho real de goce. Posteriormente indica su función principal, la que es gozar de una parte limitada del bien. Finalmente relaciona al derecho de habitación indicando que el mismo corresponde a la facultad de morar en una casa.

La legislación de la República de Honduras regula como definición, la siguiente: *“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación”*<sup>402</sup>. La presente definición es idéntica a la que se encuentra regulada en la legislación de El Salvador, debido a que se encuentra comprendida por su naturaleza jurídica, la cual corresponde a un derecho real de goce. Posteriormente indica su función principal, que es gozar de una parte limitada del bien. Finalmente relaciona al derecho de habitación indicando que el mismo corresponde a la facultad de morar en una casa. Por lo que se concluye que tanto la legislación salvadoreña como la hondureña, definen de la misma manera a los derechos de uso y habitación.

La legislación de la República de Nicaragua, regula como definición, la siguiente: *“El derecho de uso, es percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar todas las piezas necesarias para sí y para las personas de su familiar pero no pierde coger los frutos del edificio. Puede además recibir otras personas en su compañía”*<sup>403</sup>. La presente no se puede tomar como definición, debido a que hace referencia a la manera en la cual se deben percibir los frutos en el derecho de uso, estos corresponde a los que sean suficientes para cubrir las necesidades del usuario y su familia. En cuanto a los frutos del derecho

---

<sup>401</sup> Barrios, Gerardo. *Op. cit.* Artículo 813

<sup>402</sup> Bonilla Manuel. *Op. cit.* Artículo 789

<sup>403</sup> Zelaya, J.S. *Op. cit.* Artículo 1547

de habitación, el habitacionista puede ocupar el sitio necesario para él y su familia, haciendo suyos los frutos del mismo.

La legislación de la República de México, regula como definición, la siguiente: *“El derecho de uso percibe los frutos de una cosa ajena que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente”*<sup>404</sup>. *La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”*<sup>405</sup>. La presente definición es muy similar a la que se encuentra regulada en la legislación de Nicaragua, debido a que hace referencia a la manera en la cual se deben percibir los frutos en el derecho de uso, estos corresponde a los que sean suficientes para cubrir las necesidades del usuario y su familia. En cuanto al derecho de habitación, indica que este puede ser gratuito con la facultad de utilizar el sitio necesario para el habitacionista y su familia.

En cuanto a la legislación de Argentina, regula como definición, la siguiente: *“es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, 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, derecho de habitación”*<sup>406</sup>. La presente definición se encuentra comprendida por la naturaleza jurídica del derecho de uso, la cual es el derecho real de goce, el cual tiene la función principal de utilizar un bien ajeno. Posteriormente establece el principio *salva rerum substantia*, indicando que se debe de conservar la substancia del bien. Así como también indica la manera en la cual el usuario debe de hacer suyos los frutos atendiendo a las necesidades de su él y su familia. Finalmente hace referencia al derecho de habitación, indicando que la facultad del mismo atiene a la utilización de una casa.

En cuanto a la legislación de España, no regula ningún tipo de definición de uso y habitación. Únicamente establece el objeto de los mismos *“El objeto de estos derechos se limita a las necesidades personales del usuario o del habitador. Las disposiciones establecidas para el*

---

<sup>404</sup> Elías Calle, Plutarco y otros. *Op. cit.* Artículo 1049

<sup>405</sup> *Ibid.* Artículo 1050

<sup>406</sup> El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina. *Op. cit.* Artículo 2948

*usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación*<sup>407</sup>. Por lo que debería de adoptar la misma manera en la que se encuentran reguladas las demás legislaciones y establecer una definición para estos derechos.

### **5.3 Formas de constitución**

En los subtítulos anteriores, se indicó la manera en como las legislaciones definen de forma similar las figuras de usufructo, uso y habitación. Otros aspectos que se destacan como homogéneos en cuanto a las figuras mencionadas y las diversas legislación es que todas se encuentran reguladas en el Código Civil de cada país, al igual que los derechos de uso y habitación se rigen complementariamente con el derecho de usufructo en cuanto a sus modalidades de constitución. Tanto las legislaciones Centroamericanas como México, Argentina y España regulan las formas en las cuales se pueden constituir las figuras de usufructo, uso y habitación.

La legislación de Guatemala únicamente regula como forma de constitución de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

1. Por contrato
2. Por acto de última voluntad<sup>408</sup>.

En la práctica, son utilizadas otras más. Sin embargo el Código Civil regula solamente estas dos, que son las más comunes.

La legislación de El Salvador regula como forma de constitución de los derechos de usufructo, uso y habitación, las siguientes:

1. Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo;
2. Por testamento;
3. Por donación, venta u otro acto entre vivos;
4. Se puede también adquirir un usufructo por prescripción<sup>409</sup>.

La presente legislación regula otras modalidades para constituir derechos de goce, sin embargo si se establece las mismas que regula la legislación guatemalteca.

---

<sup>407</sup> Ministerio de Gracia y Justicia. *Op. cit.* Artículo 523

<sup>408</sup> Peralta Azurdia, Enrique. *Op. cit.* Artículo 704

<sup>409</sup> Barrios, Gerardo. *Op. cit.* Artículo 770

La legislación de Honduras regula como forma de constitución de los derechos de usufructo, uso y habitación, las siguientes:

1. Por la ley, como el del padre o madre de familia, sobre ciertos bienes del hijo;
2. Por testamento;
3. Por donación, venta u otro acto entre vivos;
4. por prescripción<sup>410</sup>.

La presente legislación regula varias modalidades para constituir derechos de goce, las cuales son idénticas a las que regula la legislación de El Salvador, sin embargo se establecen más modalidades que las establecidas en la legislación guatemalteca.

La legislación de Nicaragua regula como forma de constitución de los derechos de usufructo, uso y habitación, las siguientes:

1. Por acto entre vivos,
2. Por última voluntad,
3. Por la prescripción<sup>411</sup>.

La presente legislación regula tres modalidades por las cuales se puede constituir derechos de goce, siendo estas las más comunes. Analizando las mismas se puede notar que estas, son las mismas que se han venido regulando en las legislaciones mencionadas con anterioridad.

La legislación de Costa Rica regula los derechos de goce, pueden constituirse por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles<sup>412</sup>. La presente clasificación de formas de constitución del usufructo, uso y habitación es más amplia que la que establecen las legislaciones anteriores, debido a que no establece específicamente como debe realizarse, simplemente indica que se podrá realizar de la misma forma en la cual se adquiere el dominio de los bienes, atendiendo a la prescripción, usucapión, accesión y ocupación; además de acto entre vivos y por última voluntad.

---

<sup>410</sup> Bonilla Manuel. *Op. cit.* Artículo 746

<sup>411</sup> Zelaya, J.S. *Op. cit.* Artículo 1478

<sup>412</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. *Op. cit.* Artículo 335

La legislación de México regula como forma de constitución de los derechos de usufructo, uso y habitación, las siguientes:

1. Por la ley,
2. Por la voluntad
3. Por prescripción<sup>413</sup>.

La presente legislación regula tres modalidades por las cuales se puede constituir derechos de goce, siendo estas las más comunes, idénticas a las que se encuentran reguladas en la legislación de Nicaragua.

La legislación de Argentina regula como forma de constitución de los derechos de goce, las siguientes:

1. Contrato oneroso o gratuito,
2. Actos de última voluntad
3. Por prescripción<sup>414</sup>.

La presente legislación regula las tres modalidades anteriormente conocidas, por las cuales se puede constituir derechos de goce. Siguiendo la línea de las formas comunes para su constitución.

La legislación de España regula como forma de constitución de los derechos de goce, las siguientes:

1. Por la ley,
2. por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos
3. Por la voluntad de los particulares manifestada en última voluntad
4. Por prescripción<sup>415</sup>.

La presente legislación regula las cuatro modalidades anteriormente conocidas, por las cuales se puede constituir derechos de goce. Se concluye que las formas de constitución de los derechos de goce y disfrute: usufructo, uso y habitación se encuentran reguladas de manera homogénea en las legislaciones de Centroamérica y México, sobre las cuales las más conocidas son las tres modalidades anteriormente descritas.

---

<sup>413</sup> Elías Calle, Plutarco y otros. *Op. cit.* Artículo 981

<sup>414</sup> El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina. *Op. cit.* Artículo 2812

<sup>415</sup> Ministerio de Gracia y Justicia. *Op. cit.* Artículo 468

## 5.4 Formas de Extinción

En el presente capítulo se ha venido analizando la manera en como las legislaciones definen y constituyen de forma similar las figuras de usufructo, uso y habitación. Tanto las legislaciones Centroamericanas como México, Argentina y España regulan de forma nominada las formas en las cuales se pueden extinguir las figuras de usufructo, uso y habitación. A continuación como se ha venido exponiendo, se indicaran de acuerdo a los países objeto de estudio, como regulan la forma de extinción de los derechos de goce.

La legislación de Guatemala regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

Por muerte del usufructuario

1. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó
2. Por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo
3. Por la reunión del usufructo, y de la propiedad en una misma persona
4. Por prescripción
5. Por renuncia del usufructuario
6. Por la pérdida total de la cosa usufructuada.
7. Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo
8. Por abuso que el usufructuario haga de su derecho<sup>416</sup>.

La legislación guatemalteca regula una amplia gama de formas en las cuales se puede extinguir los derechos de usufructo, uso y habitación. Posteriormente a la extinción del usufructo procede la recuperación del derecho por el nudo propietario de sus atribuciones de uso y goce del inmueble. Cesado el usufructo el dominio vuelve a recuperar su plenitud. La consecuencia esencial de la extinción será, por consiguiente, la obligación del usufructuario de restituir la posesión de la cosa al propietario

La legislación de El Salvador regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

1. Por muerte del usufructuario,

---

<sup>416</sup> Peralta Azurdia, Enrique. *Op. cit.* Artículo 738

2. Por la resolución del derecho del constituyente;
3. Por consolidación del usufructo con la propiedad;
4. Por prescripción;
5. Por la renuncia del usufructuario<sup>417</sup>.

La legislación salvadoreña regula menos supuestos para la extinción de los derechos de goce, en comparación a la legislación guatemalteca. Sin embargo la misma no excluye los demás supuestos contemplados en la doctrina. Los efectos de la extinción de los derechos de usufructo, uso y habitación son la recuperación la plenitud del derecho de goce del bien por parte del propietario.

La legislación de Honduras regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

1. Por la muerte del usufructuario.
2. Por la cesación del derecho del que constituyo el usufructo.
3. Por consolidación del usufructo con la propiedad.
4. Por prescripción.
5. Por la renuncia del usufructuario.
6. Por la llegada del día o el evento de la condición fijada para su terminación.
7. Por la destrucción completa de la cosa fructuaria<sup>418</sup>.

La legislación hondureña regula menos supuestos para la extinción de los derechos de goce, en comparación a la legislación guatemalteca, pero más en comparación a la legislación salvadoreña, quien únicamente regula cinco supuestos, excluyendo la llegada del la condición fijada para su terminación y la destrucción completa de la cosa fructuaria, sobre las cuales es obvia su terminación si sucediere el caso. Sin embargo la misma no excluye los demás supuestos contemplados en la doctrina.

La legislación de Nicaragua regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

1. Por muerte del usufructuario.

---

<sup>417</sup> Barrios, Gerardo. *Op. cit.* Artículo 809

<sup>418</sup> Bonilla Manuel. *Op. cit.* Artículo 784



2. Por expirar el plazo porque se constituyó, por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
3. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
4. Por la resolución del derecho del constituyente.
5. Por prescripción.
6. Por renuncia del usufructuario.
7. Por la revocación directa de su constitución<sup>419</sup>.

La legislación Nicaragüense regula igual cantidad de supuestos para la extinción de los derechos de goce, en comparación a la legislación Hondureña, pero más en comparación a la legislación salvadoreña y menos que la guatemalteca. Un aspecto interesante de la presente legislación es que el usufructuario posee el derecho de llevarse las mejoras hechas por él, que pudieran ser extraídas de la cosa sin detrimento de ella, como efecto de la extinción del usufructo.

La legislación de Costa Rica regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

Por dejar de existir el usufructuario.

1. Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo.
2. Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho<sup>420</sup>.

La legislación costarricense regula únicamente tres supuestos (los más comunes) para la extinción de los derechos de goce, en comparación con las anteriores legislaciones de los diversos países objeto de la presente investigación. Sin embargo la misma no excluye los demás supuestos contemplados en la doctrina. A lo largo de la presente investigación se podría concluir la legislación de Costa Rica brinda menos información que las otras.

La legislación de México regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

Por muerte del usufructuario;

1. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
2. Por cumplirse la condición para la cesación de este derecho;
3. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona;

---

<sup>419</sup> Zelaya, J.S. *Op. cit.* Artículo 1529

<sup>420</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. *Op. cit.* Artículo 360

4. Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;
5. Por la renuncia expresa del usufructuario;
6. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo.
7. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo;
8. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación<sup>421</sup>.

La legislación mexicana regula al igual que la guatemalteca una amplia diversidad supuestos para la extinción de los derechos de goce, en comparación a las demás legislaciones que se analizan. En la presente se encuentran incluidas las que establece la doctrina.

La legislación de Argentina regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

Por la revocación directa de su constitución

1. Por la revocación del acto demandado por los acreedores del dueño del fundo
2. Por la resolución de los derechos del constituyente del usufructo
3. Por las causas generales de extinción de los derechos reales
4. Por la muerte del usufructuario
5. Por expirar el término por el cual fue constituido
6. Por cumplirse la condición resolutive
7. Por la consolidación
8. Por la enajenación que el usufructuario hiciere de su derecho
9. Por la pérdida total de la cosa
10. Por prescripción<sup>422</sup>

La legislación Argentina es la que regula la mayor cantidad de supuestos para la extinción de los derechos de goce, en comparación a las demás legislaciones que se analizan. La presente establece un carácter más amplio debido a que, no solo utiliza toda la clasificación doctrinal sino que también incluye las causas de extinción de todos los derechos reales. Al igual que establece dos tipos de revocación por parte directa y por los acreedores del dueño. Situaciones que no prevén las anteriores legislaciones.

---

<sup>421</sup> Elías Calle, Plutarco y otros. *Op. cit.* Artículo 1038

<sup>422</sup> El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina. *Op. cit.* Artículo 2918

La legislación de España regula como forma de extinción de los derechos de goce y disfrute, las siguientes:

1. Por muerte del usufructuario.
2. Por expirar el plazo porque se constituyó
3. Por cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo
4. Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona
5. Por renuncia del usufructuario
6. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo
7. Por la resolución del derecho del constituyente
8. Por prescripción<sup>423</sup>

La legislación Española regula menos supuestos para la extinción de los derechos de goce, en comparación a la legislación guatemalteca y mexicana, quienes abarcan todas las formas de extinción, apoyándose tanto en la doctrina como en casos concretos. Sin embargo la presente legislación no excluye los demás supuestos contemplados en la doctrina. En cuanto a los efectos de la extinción la consecuencia esencial es la obligación del usufructuario de restituir la posesión de la cosa al propietario comprendiendo no sólo la cosa principal sino también los accesorios y las mejoras hechas por el usufructuario.

### **5.5 Diferencias y similitudes entre el usufructo, uso y habitación**

De conformidad con lo expuesto y analizado en los capítulos 2 y 3 del presente trabajo de investigación, las similitudes entre el derecho de usufructo y los derechos de uso y habitación, son tantas que la legislación contiene numerosas remisiones a las normas relativas al usufructo, entendiendo la generalidad de la doctrina que se trata de un usufructo limitado y la ley los equipara.

Sin embargo, las siguientes son diferencias notables:

- a) El usufructo puede constituirse, entre otras maneras, por el ministerio de la ley. No existe uso o habitación que puedan constituirse por el ministerio de la ley.

---

<sup>423</sup> Ministerio de Gracia y Justicia. *Op. cit.* Artículo 513

- b) El usufructuario tiene la obligación de rendir caución de conservación y restitución de la cosa fructuaria. Mientras que en el uso y la habitación la obligación de rendir caución de conservación, no pesa sobre ninguno.
- c) El usufructuario, al constituir el usufructo debe practicar inventario solemne. Mientras que el habitador también tiene la obligación de practicar inventario; pero el usuario sólo tiene esta obligación cuando recae el uso en cosas que deben restituirse en especie.
- d) El derecho de uso y habitación no puede otorgarse sobre cosas fungibles; el usufructo en cambio, bajo la forma de cuasiusufructo, puede recaer sobre ellas o comprenderlas cuando está referido a universalidades.
- e) Cuando se ha dado una cosa a la vez en usufructo a una persona y en uso a otra distinta, el carácter indivisible del uso marca una prioridad del titular de éste sobre los frutos destinados a cubrir sus necesidades respecto del usufructuario.
- f) El usufructo es embargable; mientras que el uso y la habitación son inembargables.
- g) El usufructo es intransmisible, pero transferible; mientras que los derechos de uso y habitación son intransmisibles e intransferibles.

Se establece que el derecho de usufructo es complementario a los derechos de uso y habitación debido a que su forma de constitución, sus obligaciones y su forma de extinción son similares y las modalidades en las cuales divergen, las cuales son muy pocas, se encuentran debidamente establecidas anteriormente y reguladas en la legislación de cada una de las figuras.

## **5.6 Diferencias y similitudes entre las distintas legislaciones**

En cuanto a sus similitudes, los derechos de limitación de goce: usufructo, uso y habitación, principalmente se encuentran constituidos como derechos reales en todas las legislaciones estudiadas, al igual que se encuentran regulados en el mismo cuerpo legal, Código Civil. Debido a que todas las legislaciones fueron influenciadas por el derecho francés, en el cual no se toma como parte de las servidumbres personales, considerándose como un derecho independiente de las servidumbres. En ese sentido las legislaciones Centroamericanas, México, Argentina y España siguieron al derecho francés y por consecuencia separa al usufructo, uso y habitación de las servidumbres asignándoles la categoría de derechos reales.

Algunas otras similitudes que se pueden destacar entre las legislaciones analizadas, como es el caso de Guatemala y Costa Rica, no se establece expresamente definición alguna de las figuras objeto de estudio, como se encuentra en las demás legislaciones. Por lo que se denota que todos los países conceptualizan en el mismo sentido, al usufructo, uso y habitación, los cuales presentan similitud en su naturaleza jurídica, objeto y finalidad. Otra similitud, atiende a las formas de constitución, formas y efectos extinción, así como también los derechos y obligaciones de las partes, estas mismas se encuentran reguladas en cada uno de los distintos ordenamientos jurídicos de los países analizados. En legislaciones como por ejemplo México y Argentina se encuentran regulados de manera más extensa y detallada. Sin dejar de regular las disposiciones más esenciales o comunes. Por último se acentúa que en las legislaciones Centroamericanas así como en México, Argentina y España, la regulación del derecho de usufructo se aplica de forma complementaria y a la vez supletoria a los derechos de uso y habitación.

Entre las diferencias de las distintas legislaciones analizadas, son muy pocas las que se pueden extraer. La principal diferencia es que únicamente la legislación de Honduras y Argentina regulan en su ordenamiento jurídico la figura del cuasiusufructo, atendiendo al usufructo de bienes muebles. Que no se encuentre regulado no se refiere a que en la práctica no se aplique el mismo. Otra diferencia no tan notoria es que en las legislaciones de México, Argentina y España se encuentran establecidas más derechos, obligaciones y prohibiciones de los elementos personales, así como también más modalidades de las figuras del usufructo, uso y habitación.

Del análisis de los derechos de usufructo, uso y habitación con base en lo descrito a lo largo del presente trabajo de investigación y plasmado en los capítulos anteriores se denota que los derechos de goce en mención, se encuentran regulados de manera homogénea. Debido a que en contraposición con las diversas legislaciones son mayores las similitudes encontradas a las diferencias que solo son únicamente dos las cuales no modifican el sentido y finalidad de las mismas.

## CONCLUSIONES

1. El usufructo se estableció en la época de Justiniano como una servidumbre personal, debido a que el beneficio se instituía a favor de una persona, lo cual obligó a diferenciarlas de las servidumbres prediales. El usufructo nace con la finalidad de atender a la viuda para que siga disfrutando de los bienes que tenía en vida el paterfamilias, sin perjudicar el derecho a la herencia de los hijos. El uso fue conocido como un senadoconsulto, el cual se estableció con posterioridad, incorporándose como servidumbre personal; mientras el derecho de habitación, en esta época consistió en el aprovechamiento del trabajo de un esclavo y aun de alquilarlo.
2. El derecho real de usufructo, es el derecho que se puede conceder a una persona para utilizar y disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia, con carácter vitalicio o temporal. Los derechos de uso y habitación son derechos reales de disfrute limitado, establecido en beneficio de una persona, con la facultad de utilizar una cosa o habitación ajena y aprovecharse de sus productos, en la medida reclamada por las necesidades del beneficiario y sus familiares.
3. Las legislaciones objeto de estudio se encuentran reguladas de manera homogénea en cuanto a finalidad, elementos y modalidad de los derechos reales sobre cosa ajena con limitación de goce: usufructo, uso y habitación, lo cual facilita la comprensión y el estudio de cada una de las figuras analizadas y comparadas entre sí debido a sus características específicas. Debido a que en contraposición con las diversas legislaciones son mayores las similitudes encontradas a las diferencias que solo son únicamente dos las cuales no modifican el sentido y finalidad de las mismas.
4. Todas las legislaciones analizadas de manera comparativa regulan expresa y específicamente los derechos sobre cosa ajena con limitación de goce: usufructo, uso y habitación y todo lo relacionado con las mismas, de la misma forma que la doctrina.

5. Entre las diferencias de las distintas legislaciones analizadas, son muy pocas las que se pueden extraer. Las más relevantes son: la legislación de Honduras y Argentina regulan en su ordenamiento jurídico la figura del cuasiusufructo, atendiendo al usufructo de bienes muebles. Otra diferencia no tan notoria es que en las legislaciones de México, Argentina y España se encuentran establecidas más derechos, obligaciones y prohibiciones de los elementos personales, así como también más modalidades de las figuras del usufructo, uso y habitación.
  
6. Se cumplió con el objetivo general y los objetivos específicos planteados, debido a que al concluir la lectura del presente trabajo de investigación, el lector es capaz de determinar cuáles son los derechos reales sobre la cosa ajena con limitación a los derechos de goce: Usufructo, Uso y Habitación, la manera homogénea en la cual se encuentran regulados en las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España. Al igual que también identifica que corriente del derecho antiguo sirvió de base para para legislar los derechos reales en los diversos país analizados y como los mismos han evolucionado conforme al tiempo. Así como también conoce el punto de vista tanto doctrinario y legal de las instituciones objeto de investigación.

## RECOMENDACIONES

1. Que el Congreso de la República realice un análisis profundo con la finalidad de establecer la necesidad de regular de manera más amplia el apartado de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación, contenidos en el Título II del Código Civil correspondiente a los Derechos Reales, específicamente en cuanto a establecer una definición para cada figura. Para así lograr alcanzar la mayor homogeneidad posible en comparación con las demás legislaciones analizadas.
2. Fomentar que las personas adquieran conocimiento de las figuras de derecho reales sobre la cosa ajena, con limitación al uso: Derechos de Usufructo, Uso y Habitación, así como también las modalidades de los mismos, para que la misma no caiga en desuso como ha ocurrido por el momento.
3. Profundizar y analizar el tema de los derechos de usufructo, uso y habitación para que al momento de adquirir el uso y disfrute de un bien, no se recurra únicamente las opciones de arrendamiento o alquiler. En la práctica, los derechos de disfrute de la cosa ajena se han dejado de aplicar por la figura del arrendamiento, por falta de conocimiento de las figuras en mención.



## REFERENCIAS

### a) Bibliográficas

1. Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos Reales*. Guatemala: Editorial Servipresa, S.A. 2da Edición, 2009.
2. Atard y González, Rafael. *El dolo en el derecho civil*. Madrid: Editorial V Suarez. 1924.
3. Barassi, Lodovico. *instituciones de derecho civil*. Barcelona: Editorial Bosch. S.A. Cuarta Edición. 1955.
4. Barbero, Domenico. *Sistema del derecho privado*. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Jurídicas Europa-Americana.1976.
5. Borda, Guillermo A. *Tratado de derecho civil derechos reales*. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Abeledo-Perrot. Tercera Edición. 1992.
6. Borrell y Sole, Antonio. *Derecho civil vigente en cataluña, nulidad de los actos jurídicos según el código español*. Barcelona: Editorial Bosch. 1947.
7. Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*. Guatemala: Editorial Fénix, 1998.
8. Castan Tobeñas, José. *Derecho civil español. común y foral*. Tomo. II. volumen I. Madrid, España: Editorial. Reus, S.A. 13ª. Edición.1982.
9. Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. España: Editorial Tecnos. 2da Edición. 1983.
10. Espin Canovas, Diego Manuel. *Manual de derecho civil español*. Revista de Derecho Privado. Madrid: 1977.
11. Gayo, Aquilino. *Instituciones Jurídicas*. Barcelona: Editorial Iberia. 1965.
12. Giorgi, Jorge. *Teoría de las obligaciones en el derecho moderno*. Madrid: Editorial Reus. Segunda Edición. 1928.

13. Iglesias, Juan. *Derecho romano historia e instituciones*. Barcelona: Editorial Ariel. Undécima Edición. 1993.
14. Jossierand, Lois. *Derecho Civil*. Tomo I. volumen III. Buenos Aires: Editorial Bosch y Cía.1952.
15. Lafaille, Hector. *Tratado de los derechos reales*. Buenos Aires: Editorial La Ley, S.A. 4ta Edición. 2010.
16. Manresa y Navarro, José María. *Comentarios al Código Civil*. Madrid: Editorial Imprenta de la biblioteca de Notariado a cargo de J. Macaeño. 1957.
17. Mariani de Vidal, Marina. *Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Víctor P. de Zavalía, S.A. 2004.
18. Mazeaud, Henri, Mazeaud León, Mazeaud Jean. *Lecciones de derecho civil* Buenos Aires: 2da Parte. Volumen IV. Editorial Jurídicas Europa-América. 1969.
19. Montemayor Aceves, Martha Elena. *Acerca de usufructo*. Libro séptimo del Digesto de Justiniano". México: Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2006.
20. Musto, Nestor Jorge. *Derechos Reales*. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea.2000.
21. Planiol, Marcel. *Tratado elemental de derecho civil*. Paris: Editorial Cardenas. 1991.
22. Puig Brutau, Jose. *Fundamentos de derecho civil*. Tomo III. Volumen 1. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 4ta Edición. 1994.
23. Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español*. Madrid: Editorial Pirámide, 3ra Edición. 1976.

24. Roca Sastre, Ramón María. *La concepción del usufructo como parsdominii y su reflejo en la legislación del impuesto de derecho reales*. Tomo 471. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 1954.
25. Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de derecho civil mexicano*. Tomo III. México: Editorial Porrúa, S.A. 4ta Edición. 1976.
26. Ruggiero, Roberto. *Introducción a la ciencia del derecho: instituciones del derecho civil*. Barcelona: 1943.
27. Somarriva U, Manuel. *Tratado de derechos reales*. Tomo II. Chile: Editorial Jurídica. 2002.
28. Valverde y Valverde, Calixto. *Los problemas entorno al nacimiento adquisición, modificación y extinción de los derechos en propiedad industrial, tratado de derecho civil español*. Valladolid: Editorial Cuesta. 1935
29. Vásquez Ortiz, Carlos. *Derecho Civil II. Los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesión*. Guatemala: (s.e.), 2000.
30. Windscheid, Bernard Joseph Hubert. *Teoría del derecho, derecho privado, derecho civil. Diritto de Ilepandette*. Torino: UnioneTipografico – Editrice Torinese. Miami: Editorial Book onDemand. 1995.

## **b) Normativas**

1. Barrios, Gerardo. Código Civil. Decreto-Ley y sus reformas. Emisión: 23/08/1859
2. Bonilla Manuel. Código Civil Decreto 76-1906 y sus reformas. Emisión: 1906
3. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Ley número 30 de 19 de abril de 1885 Código Civil. Emisión: 1885
4. El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina. Código Civil Ley 340 y sus reformas. Emisión: 1869

5. Elías Calle, Plutarco y otros, Código Civil Federal y sus reformas. Emisión: 1928.
6. Ministerio de Gracia y Justicia. Código Civil de España Real Decreto y sus reformas. Emisión: 1989.
7. Peralta Azurdía, Enrique. Código Civil. Decreto-Ley 106 y sus reformas. Emisión: 14/09/1963.
8. Zelaya, J.S. Código Civil de la República de Nicaragua. Emisión: 1904.

**c) Electrónicas**

1. Cano Martínez de Velasco, José Ignacio. *El usufructo sobre derechos en general*. Disponible en: [www.vlex.com/vid/usufructo-derechos-general-278016](http://www.vlex.com/vid/usufructo-derechos-general-278016). Fecha de consulta: 24/06/2014
2. Penailillo Arevalo, Daniel. *La propiedad y otros derechos reales*. colección de manuales jurídicos. Editorial Jurídica de Chile Disponible en: [www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500](http://www.vlex.com/source/bienes-propiedad-derechos-reales-5500). Fecha de Consulta: 26/06/2014.
3. Organismo Judicial, Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial –CENADOJ- disponible en Página web: [www.oj.gob.gt/masterlex/default.asp?strUsuario=consulta&strPassword=consulta](http://www.oj.gob.gt/masterlex/default.asp?strUsuario=consulta&strPassword=consulta). Fecha de consulta: 10/06/2014. Expediente de Casación número 12-2014 de fecha diecisiete de diciembre de dos mil trece.

**d) Otras**

**Revistas**

1. Fernández de Buján, Antonio. *Derechos reales de uso, usufructo y habitación*. en: Revista de Derecho Unir. Universidad Internacional de la Rioja. Número 3. 2006. Logroño, España.

2. Noguera Nebot, Tomas. *El legado del Derecho de Habitación Regulado en el artículo 822 del Código Civil*. en: Revista de Derecho, UNED. Número. 1. 2006. Madrid, España: Universidad Nacional de Educación a Distancia.

### **Jurisprudencia**

1. Tribunal Supremo Español, Sentencia de fecha 23 de octubre de 1925.
2. Tribunal Supremo Español, Sentencia de fecha 30 de abril de 1910.

**ANEXO**

**CUADRO DE COTEJO**

	Puntos a tratar	Legislaciones a compararse							
		Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	México	Argentina	España
USUFRUCTO	<b>Regulación</b>	Peralta Azurdia, Enrique; Código Civil. Decreto-Ley 106 y sus reformas; Emisión: 14/09/1963.	Barrios, Gerardo; Código Civil. Decreto-Ley y sus reformas; Emisión: 23/08/1859	Bonilla Manuel; Código Civil. Decreto 76-1906 y sus reformas; Emisión: 1906	Zelaya, J.S.; Código Civil de la República de Nicaragua; Emisión: 1904.	Congreso Constitucion al de la República de Costa Rica. Ley número 30 de 19 de abril de 1885 Código Civil. Emisión: 1885	Elías Calle, Plutarco y otros, Código Civil Federal y sus reformas. Emisión: 1928.	Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina; Código Civil Ley 340 y sus reformas; Emisión: 1869	Código Civil, BOE num. 206, Referencia BOE-A-1889-4763, Real Decreto de 24 de julio de 1998
	<b>Definición Legal</b>	No	Si Art. 769	Si Art. 745	Si Art. 1473	No	Si Art 980	Sí. Art. 2807	Si Art. 467

	<b>Forma de Constitución</b>	Art. 704	Art. 770	Art. 746	Art. 1478	Art. 335	Art. 981	Art. 2812	Art. 468
	<b>Necesidad de Inscripción</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	<b>Requisitos de validez/Formalidades</b>	Documento Privado o Escritura Pública	Escritura Pública	Escritura Pública	Escritura Pública	Escritura Pública	Documento Privado o Escritura Pública	Escritura Pública	Escritura Pública
	<b>Duración del Usufructo</b>	No puede exceder de 30 años. Art. 706	No puede exceder de 30 años. Art. 787	No puede exceder de 10 años. Art. 751	No puede exceder de 20 años. Art. 1482	No puede exceder de 30 años. Art. 359	No puede exceder de 20 años. Art. 1040	No puede exceder de 20 años. Art. 2828	No puede exceder de 30 años. Art. 514
	<b>Regulación Principio Salva RerumSustantia</b>	Si Art. 716	Si Art. 798	Si Art. 768	Si Art. 1494	Si Art. 365	Si Art. 1034	Si Art. 2872	Si Art. 506

	<b>Prohibiciones relevantes</b>	Constituir servidumbres perpetuas Art. 719	Constituir usufructos alternativos o simultaneos. Art. 780	No se restituyen las mejoras voluntarias Art. 780	Constituir usufructos alternativos o simultaneos. Art. 1481	Constituir usufructos alternativos o simultaneos . Art. 333	Reclamar el pago de las mejoras voluntarias Art. 1003	Constituir usufructos sucesivos Art. 2824	No se tendrá derecho a indemnización de las mejoras voluntarias . Art. 487
	<b>Formas de Extinción</b>	Art 738	Art. 809	Art. 784	Art. 1529	Art. 360	Art. 1038	Art. 2918	Art. 513
<b>USO Y HABITACIÓN</b>	<b>Definición Legal</b>	No	Si Art. 813	Si Art. 749	Si Art. 1547	No	Si Art. 1049, 1050	Si Art. 2948	No
	<b>Formas de constitución</b>	Art. 704	Art. 770	Art. 746	Art. 1478	Art. 335	Art. 981	Art. 2812	Art. 468
	<b>Formas de Extinción</b>	Art 738	Art. 809	Art. 784	Art. 1529	Art. 360	Art. 1038	Art. 2918	Art. 513
	<b>Aplicación de disposiciones del usufructo</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si



