



# **CURSO** **DE INDUCCIÓN PARA** **SERVIDORES DE** **DERECHOS REALES**



## **MÓDULO I**

**LA PROPIEDAD, INTRODUCCIÓN E  
IMPORTANCIA DEL DERECHO  
REGISTRAL**

**UNIDAD 1: DERECHOS  
REALES Y LA PROPIEDAD**

**Unidad de Capacitación  
GESTIÓN 2022**



**Jefe de la Unidad de Capacitación: Abog. José Humberto Flores Flores**

**Docente Responsable: Abog. Ivanna Jadue Jiménez**

**Coordinadora Área Niñez, Adolescencia, Apoyo Judicial y Administrativo**

**Actualización del material: Dra. María Isabel Ruiz Hassenteufel**  
**Juez de Instrucción en lo Civil de Chuquisaca**

**Dirección Web: <https://www.eje.gob.bo/>**

**LA PROPIEDAD, INTRODUCCIÓN E  
IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL**  
**3ª. Edición – Sucre, Bolivia: Escuela de Jueces del  
Estado, 2022.**

Consultas y problemas técnicos, consultar al correo electrónico,  
[eje.cap.técnico@gmail.com](mailto:eje.cap.técnico@gmail.com) o al teléfono fijo 4-64-33011 (Línea directa Área  
Informática EJE)

## **UNIDAD 1 - DERECHOS REALES Y LA PROPIEDAD**

- ✓ **GENERALIDADES**
- ✓ **DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA**
  - **LA PROPIEDAD Y LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTAD**
  - **CARACTERISTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**
  - **MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**
  - **MODALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD**
  - **CLASES DE COPROPIEDAD**
  - **LA PROPIEDAD HORIZONTAL**
- ✓ **DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA**
  - **EL SIMPLE GOCE Y DISFRUTE**
  - **EL NUDO PROPIETARIO Y EL USUFRUCTO**
  - **EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO**
- ✓ **EL USO Y LA HABITACION**
- ✓ **LAS SERVIDUMBRES**
- ✓ **EL DERECHO A CONSTRUIR DERECHOS REALES DE GARANTIA**
  - ✓ **ANTICRESIS.**

## UNIDAD 1 DERECHOS REALES Y LA PROPIEDAD

### DERECHOS REALES

Dentro del campo de los Derechos Patrimoniales- derechos que pueden ser valorados económicamente, indudablemente que el Derecho Real constituye el núcleo fundamental de todos ellos.

Según la enciclopedia jurídica Omeba, los derechos reales son la relación jurídica directa e inmediata que se crea entre la persona y la cosa. De ese modo se puede afirmar que estos derechos se constituyen en la base de los derechos patrimoniales. Asimismo, Cabanellas afirma que es la potestad personal sobre una o más cosas, existe dicha facultad cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otro sujeto.

**CLASIFICACION.** - El Código Civil vigente, clasifica a los Derechos Reales en su libro Segundo: “De los bienes, de la Propiedad y de los Derechos Reales sobre Cosa Ajena”, Títulos III, IV y V y su Libro 5to. “Del ejercicio, protección y extinción de los derechos”, Título II, Capítulos III y IV, de la siguiente manera:

**1.- Derechos Reales sobre cosa propia:** El Derecho de Propiedad considerado el Derecho Real por excelencia por ser absoluto y reconocer a su titular todas las prerrogativas sobre la cosa. Son por tanto derechos de goce y disposición.

- La propiedad

**2.- Derechos Reales sobre cosa ajena:** Son aquellos que se ejercitan sobre los Derechos que no son de dominio y se los considera como

desmembraciones del Derecho principal (el Derecho de Propiedad), por permitirse su ejercicio sobre algunas de las facultades y según sea la forma de derecho que se ejercite.

Estos derechos se subdividen a su vez en:

**1.- De simple goce y disfrute.** - Como el Derecho de Usufructo, el de Uso, el de habitación, la Servidumbre y el Derecho a Construir.

Este tipo de derechos otorgan al titular la facultad total o parcial, según sea el derecho, de servirse del bien ajeno.

**2.- De Garantía.** - La hipoteca y la Pignoración: la prenda y la anticresis.

Estos derechos responden por los créditos.

## **1. DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA**

**1.1.- LA PROPIEDAD.** - La propiedad es el derecho real más completo y pleno que se puede tener sobre una cosa, pero no es absoluto tiene una función social que lo legitima y lo dignifica, por ello el propietario está obligado a ejercer su derecho en interés de todos los demás o al menos sin que pueda ir contra el interés general.

Así, el Art. 105-I del Código Civil, establece: **“(Concepto y alcance general) I. “La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse de forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico”**, esta normativa traduce el sentir de la corriente de la Función Social de la Propiedad, concordante con el Art. 106 del citado código que señala textualmente: **“(Función Social de la Propiedad). La propiedad debe cumplir una función social”**, estas normas hacen ver que el poder jurídico atribuido al propietario de una cosa no es absoluto ni ilimitado, sino que por el

contrario se halla constreñido a resultar, en su ejercicio, en beneficio del interés social, colectivo; lo que quiere decir, que su finalidad esencial, ahora, es servir de medio para coordinar los intereses estrictamente privados con los intereses de la comunidad.

**LA PROPIEDAD Y LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO.** - La propiedad como un derecho subjetivo reconocido a favor de su titular, se encuentra tutelado por la Constitución Política del Estado, así el Art. 56I, dispone: ***“Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual y colectiva siempre que cumpla una función social.”*** y

II.- “Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.”

A su vez el Art. 393 del texto constitucional establece: ***“El Estado reconoce, protege y garantiza la propiedad individual y comunitaria o colectiva de la tierra, en tanto cumpla una función social o una función económica social, según corresponda”***, de donde se concluye que el interés particular está subordinado jurídicamente al interés colectivo, de tal modo que el ejercicio del derecho propietario debe responder al uso y necesidades del interés de la colectividad o de la población.

Los Gobiernos Autónomos Municipales, como sujetos de derecho público, cuyos objetivos y finalidades son las de satisfacer el interés colectivo mediante la realización de obras y la prestación de servicios para los cuales puede imponer limitaciones legales al ejercicio del derecho propietario.

**CARACTERISTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.** - Según Rafael Bielsa y otros tratadistas, sus características son:

- 1) **Ser un derecho absoluto.** - Entendido como la facultad de ejercer todas las atribuciones de dueño sin subordinación a otro, ejemplo, plantar, construir, vender, alquilar, etc. El propietario puede, en consecuencia, cumplir sobre la cosa, actos materiales y actos jurídicos que le permitan indistintamente obtener toda la utilidad posible, ya sea en orden económico o en el de la satisfacción de las necesidades
  
- 2) **Ser un derecho exclusivo.** - Significa que el titular del derecho es uno solo y por eso goza con exclusión de los demás, quienes deben respetar al dueño y no tienen injerencia en los actos de aquél. Este carácter se manifiesta en el sentido de que únicamente será el propietario que se beneficie con la suma de poderes que ofrece la cosa, con la totalidad de sus prerrogativas. No requiere para ello de la participación o colaboración de ninguna otra persona, por ello se dice que también es excluyente.  

En la práctica se presentan algunos casos en que dos o más personas tienen derechos sobre la cosa, pero que son de diferente naturaleza, por ejemplo, un propietario y un usufructuario (u otro derecho real). También puede ocurrir que dos o más personas sean propietarias de un mismo bien, en el caso de la institución denominada copropiedad, esta concurrencia de derechos conlleva la limitación recíproca de ambos, porque cada copropietario tiene una alícuota (indivisa) en la propiedad, sin embargo, ambos tienen exclusividad frente a los no propietarios.
  
- 3) **Ser un derecho perpetuo.** - Ya que la propiedad dura en forma permanente (mientras dure el bien) y aunque el titular fallezca, pasa a sus herederos.

Con esta característica se pretende significar que el no ejercicio del derecho de propiedad no importa en sí misma una causa de extinción o aniquilación y existirá mientras la cosa sobre la que recae exista. Tal efecto se puede apreciar desde dos puntos de vista: a) En el sentido que no le es asignada duración alguna (dura tanto como su objeto) y, b) En el sentido, según el cual, su existencia es independiente de su ejercicio, no pudiendo perderse por el no uso.

### **MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

Adquirir la propiedad es atribuirle a una persona derecho sobre un objeto determinado, es decir, que para ese titular se origina un derecho patrimonial.

Corresponde puntualizar que la propiedad se adquiere solo por un modo, nunca por dos o más.

El derecho de propiedad se adquiere de diferentes maneras, desde el punto de vista de la doctrina tradicional tenemos las siguientes formas de adquisición: originaria y derivativa.

**1.- Forma originaria.** - Es aquel modo en el que la adquisición se la hace por un acto exclusivo del adquirente o por un hecho natural, sin que en ninguna de ambas hipótesis exista la intervención del anterior dueño.

El adquirente no recibe derechos de ninguna otra persona, no existe una voluntad anterior o precedente que le transfiera ese derecho.

El derecho nace directamente en la persona del titular, hay una creación de un derecho de propiedad que antes no existía.

Así tenemos: La ocupación, la accesión y la usucapión.



Por la importancia vamos a analizar brevemente el instituto de la **USUCAPIÓN**.

**Concepto.** - La usucapión es una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo a través de la posesión continuada, libre, pública y pacífica.

La posesión conforme al Art. 87 del Código Civil es el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro derecho real.

**USUCAPIÓN QUINQUENAL U ORDINARIA.** - El Art. 134 del Código Civil establece: *“Quien en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un inmueble de alguien que no es su dueño, cumple la usucapión a su favor poseyéndolo durante cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito”*, de la citada norma se pueden establecer los siguientes requisitos:

- Título idóneo o justo título.
- Buena fe.
- Posesión pacífica.
- Plazo determinado por ley. (cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito en el Registro de Derechos Reales).

**USUCAPIÓN DECENAL O EXTRAORDINARIA.** - El Art. 138 del Código Civil establece textualmente: *“La propiedad de un bien inmueble se adquiere también por sólo la posesión continuada durante diez años”*, de este marco normativo se tiene como requisitos los siguientes:

- Los bienes deben ser susceptibles de posesión.
- La posesión no debe ser viciosa.

- El plazo, se rige por los artículos 1486 y 1494 del Código Civil.

**Doble efecto de la usucapión decenal o extraordinaria.-** La usucapión decenal o extraordinaria tiene efecto extintivo en relación al derecho propietario del demandado y efecto adquisitivo respecto al demandante, de ahí la importancia de que la demanda de usucapión, por sus efectos reales, este dirigida en contra del último propietario inscrito en el Registro de Derechos Reales, correspondiendo en caso de estimarse la demanda y declararse adquirida la propiedad del inmueble a favor del demandante, proceder a la inscripción de la misma en la matrícula correspondiente al inmueble, evitando de esta manera que continúe vigente el derecho propietario del demandado como ha sucedido en algunas oportunidades cuando se ha creado una nueva matrícula en relación al inmueble adquirido por usucapión, generando con ello inseguridad jurídica.

La pretensión de usucapión debe ser deducida en la vía ordinaria conforme a lo previsto por el Art. 362 y siguientes del Código Procesal Civil, concentrándose el objeto de prueba básicamente en la acreditación de la posesión invocada por el demandante.

**2.- Forma derivativa.** - Es aquella en la que la transmisión del dominio resulta de un acto directo del dueño anterior a favor del adquirente que se constituye en nuevo dueño, es decir, que el dominio que pertenecía al titular anterior se transmite al adquirente.

El derecho propietario pasa de una persona a otra.

No existe creación sino transmisión del derecho de propiedad.

Esta última forma además puede ser traslativa, cuando se transmite el derecho o constitutiva cuando sin transmitir el derecho titular, se crea uno nuevo a favor del beneficiario.

Esta forma de adquirir la propiedad se puede producir por efecto de los contratos, por sucesión mortis causa, posesión de buena fe y otros modos establecidos por ley.

Existen otras clasificaciones como, por ejemplo: a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, a título universal o a título particular, etc.

En el caso de nuestro país, el Art. 110 del Código Civil establece: ***“La propiedad se adquiere por ocupación, por Accesión, por usucapión, por efecto de los contratos, por sucesión mortis causa, por posesión de buena fe y por los otros modos establecidos por ley”***, la citada norma legal no hace distinción alguna entre modos originarios y modos derivativos de adquirir la propiedad, ni hace clasificación alguna, se limita a citar uno a uno los diferentes modos

## **MODALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

Conforme señala el Dr. José María Pino Téllez en su libro “Derechos Reales”, al margen del derecho de propiedad analizado y que representa en su ejercicio la forma pura y corriente del dominio sobre las cosas, existen muchas otras formas especiales de ejercicio de este derecho en consideración a las características particulares que adoptan para su manifestación.

Según, el Dr. Raúl Romero Linares, las modalidades del derecho de propiedad constituyen maneras de ser que inciden en el dominio y se traducen en restricciones impuestas a la facultad del propietario, sin que esto signifique el desmembramiento o desmejoramiento del tal derecho.

En este aspecto se destacan, la propiedad sometida a condición o a término; la que resulta de una apreciación aparente; la que imposibilita su disposición; la que se ejercita en común por más de dos personas - llamada

dominio o copropiedad - o, finalmente la que se da sobre la superficie de un terreno ajeno.

Son los actos jurídicos, como manifestaciones de la voluntad de las personas, los que generan las modificaciones en los efectos de una relación de derecho, sin olvidar que igualmente pueden producir el nacimiento, la adquisición, la extinción y/o la pérdida del derecho de propiedad. Tales modificaciones se dan mediante la condición y/o el término incorporados en un documento contractual.

Por su carácter de perpetuidad el derecho de propiedad no puede ser sometido a un término, sin embargo, es admisible el acuerdo en sentido de retrasar la entrega de la cosa transferida de manera tal que cuando se cede un derecho de propiedad la postergación se referirá únicamente a la obligación de entregar, siendo diferente el convenio en sentido de que la transmisión del dominio se producirá luego que transcurra un determinado tiempo.

**LA COPROPIEDAD.** - Por regla general las personas ejercitan de manera particular, individual el derecho que les pertenecen, esto es, por parte únicamente de su titular generando de esta forma una de sus principales características cuál es su exclusividad. Sin embargo, de lo expresado, en oportunidades se presentan excepcionales situaciones en que el derecho de propiedad es ejercitado por dos o más personas al mismo tiempo, siendo entonces los titulares de esa relación jurídica, varios en forma conjunta. Tal situación es denominada comunidad que produce el fenómeno de la multiplicación de los sujetos en el derecho único.

Como refiere el Dr. José Eduardo Rus Ledezma en su libro “Derechos Reales” (tercera edición), la copropiedad es una comunidad de propiedades por cuotas, en la que sus participantes se denominan comuneros; además

cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece pro-indiviso (Ossorio: Se dice de un bien o derecho que no está dividido), se afirma que los “copropietarios” no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción alícuota.

El Código Civil, en su Art. 158 referido al régimen de la copropiedad, menciona que: **“Cuando la propiedad corresponde en común a varias personas, se aplican las reglas de la presente sección, a menos que se disponga otra cosa por ley o por el título constitutivo”**

Según Morales Guillen la copropiedad, al tratarse del ejercicio simultáneo del derecho de propiedad, presenta tres requisitos fundamentales:

- 1.- Pluralidad de personas.
- 2.- Unidad de cosa o derecho.
- 3.- Relación jurídica de propiedad entre varias personas sobre un objeto caracterizado por la proindivisión, integridad o solidaridad del derecho.

#### **CLASES DE COPROPIEDAD. -**

Tomando en cuenta la conciliación de los derechos de cada copropietario y los intereses de la indivisión, se distinguen dos clases de copropiedad:

- a) **La copropiedad ordinaria o sin indivisión forzada.** - Es aquella en que dos o más personas son propietarias de un mismo bien indiviso, permaneciendo en tal situación hasta que cualquiera de ellas exija la división de la cosa.

Así, esta primera clase constituye una situación totalmente precaria e inestable, dependiendo en su mantenimiento y vigencia de la permanente voluntad de todos y cada uno de los titulares.

Esta primera forma que reconoce la divisibilidad, se constituye en la comunidad típica de la propiedad compartida, y nuestra legislación civil la reglamenta en un primer plano (refiriéndose a todo el Sistema Copropietario), en su capítulo IV, sección 1ra, Arts. 158 y sgtes., bajo el título de: **“DE LA COPROPIEDAD COMUN ORDINARIA”**, en virtud a ello sus disposiciones son aplicables también a las otras formas de propiedad indivisa, en cuanto sean compatibles y no contradigan sus propios principios.

- b) **La copropiedad extraordinaria o con indivisión forzada.** - Como se señaló anteriormente, la regla general de la copropiedad permite que sus miembros puedan pedir la división de la cosa en cualquier momento; pero, en algunos casos la ley admite ciertas situaciones de indivisibilidad permanente. Es el caso de la copropiedad extraordinaria.

En esta forma de comunidad la situación de copropiedad y consecuentemente de indivisión, se mantendrá en tanto se den los presupuestos legales que la originan y no procederá la división del bien y menos la del sistema comunitario.

La copropiedad extraordinaria se la define como: *“El estado de indivisión de la cosa, por fuerza de la ley, por una estipulación válida del documento o un acto de última voluntad, y por la naturaleza de la misma, que no permite su división mientras exista”*.

En nuestra legislación, son los Arts. 168 del Código Civil: **“Los copropietarios no pueden pedir la división de la cosa común, si dividida, resulta inservible para el uso al que estaba destinada”**, y 170 (Cosas indivisibles) **“I. Si la cosa común no es cómodamente divisible o si cuando su fraccionamiento se encuentra prohibido por ley o disposiciones administrativas, se la vende y reparte su**

**precio**”, normas legales que dan inicio a esta forma de comunidad en el derecho de propiedad.

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** - Esta forma de habitar un mismo edificio por varios dueños, históricamente nació el siglo XV mediante la legislación inglesa (Gran Bretaña), aunque de carácter impreciso. Mejores antecedentes registra la legislación Española que mediante su Código Civil regula el condominio de los predios urbanos con independencia habitacional, bajo el título de: “Casas cuyos diferentes pisos pertenezcan a distintos propietarios”, (siglo XIX), al igual que la codificación napoleónica.

La propiedad horizontal se fue incrementando con el paso del tiempo debido a una serie de causas que traían consigo consecuencias tal vez irremediables para las grandes ciudades; no debe olvidarse que las dos guerras mundiales trajeron una serie de efectos negativos para las grandes ciudades, ya que la mayoría de la gente optó por emigrar de un lugar a otro, lo que condujo a muchos a buscar viviendas de bajo costo, y que ocupen espacios relativamente pequeños, otra de las causas importantes fue el crecimiento demográfico y por último el elevado costo de los terrenos.

Cabanellas manifiesta que: ***“La propiedad horizontal es el derecho común en parte y privado en otra, resultante de corresponder una misma cosa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente”.***

Actualmente, el derecho moderno establece que la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal permite que cada copropietario sea dueño exclusivo de su piso o departamento y dueño común sobre el terreno y las demás cosas de uso comunitario en el edificio.

Vale decir, que al lado de una propiedad individual coexiste una propiedad colectiva sobre las partes comunes, emergente de ello surgen derechos y obligaciones de los propietarios horizontales sobre las partes propias y sobre las partes comunes como por ejemplo el pago de impuestos, de expensas, etc.

## **2. DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA**

### **2.1. DE SIMPLE GOCE Y DISFRUTE:**

**2.1.1.- EL USUFRUCTO.** - Es reconocido como Derecho Real sobre cosa ajena, ya que se trata de aquellas facultades que ejercitan quienes no son propietarios y se hallan debidamente autorizados sobre los bienes de los titulares del derecho.

Según el Derecho Romano, la palabra “usufructo” viene del latín usus y fructus que significa “usar los frutos”, o sea, la facultad de utilizar, gozar y disfrutar de la cosa ajena salvando su sustancia.

El Código Civil en su Art. 216 señala que el usufructo se constituye por un acto de voluntad, y puede adquirirse en las condiciones determinadas para la propiedad. Respecto a la duración, se menciona que el usufructo es siempre temporal, y no puede durar más de la vida del usufructuario, además el usufructo constituido a favor de otra persona no puede durar más de treinta años.

El usufructo presenta los siguientes caracteres:

**1.- Es un derecho real.** - Porque establece una relación entre el bien y la persona, o el objeto y sujeto que son los actores principales de los derechos reales.

**2.- Es un derecho temporal.** - Su vigencia se condiciona al tiempo, pero si éste no es mencionado se entiende que es vitalicio, **3.- Es un**

**derecho de usar, gozar y disfrutar de un bien.** - Se reconoce el uso



y el goce como la razón de ser del usufructo, siempre que se encuentre fijado dentro los límites establecidos por ley.

**4.- Recae sobre una cosa o sobre un derecho.** - Se refiere a un bien que debe ser corporal, y que el usufructuario tiene los derechos de usar y gozar.

**5.- Es susceptible de posesión.** - El usufructuario tiene derecho a la posesión del bien motivo del usufructo.

**6.- El bien sobre el que recae debe ser ajeno.** - El usufructo no puede recaer sobre bien propio.

**7.- No debe alterar la sustancia.** - El usufructuario no puede alterar la sustancia del bien como si fuera propietario directo del mismo.

**8.- El usufructo es divisible.** - Puede constituirse a favor de varias personas de manera simultánea.

#### **EL NUDO PROPIETARIO Y EL USUFRUCTUARIO. -**

El nudo propietario es quien cuenta con la nuda propiedad de una cosa o bien, sobre el que otro ejerce usufructo, uso o habitación.

El nudo propietario tiene la propiedad y dominio de la cosa sobre la que pesa un derecho de usufructo, uso o habitación a favor de otro. Entre los derechos del nudo propietario podemos señalar los siguientes:

- 1.- Ejercer todas las facultades de propiedad compatibles con sus obligaciones.
- 2.- Enajenar el objeto sometido a usufructo.
- 3.- Donarlo.
- 4.- Gravarlo con hipotecas o con servidumbres que tengan efecto después de concluido el usufructo.
- 5.- Realizar actos necesarios para la conservación de la cosa.
- 6.- Constituir servidumbres activas.

7.- Ejercer todas las acciones que le correspondan como propietario. El usufructuario según Cabanellas es el titular del derecho de usufructo, quien tiene el uso y disfrute de una cosa ajena o al menos una de las facultades, y además, no paga periódicamente cantidad alguna, ni realiza así otra prestación y que encuentra un límite temporal en lo establecido o en su propia vida, por carecer de facultad para transmitir mortis causa su derecho.

Entre los **derechos del usufructuario** podemos señalar los siguientes:

- 1.- Disfrutar de los bienes ajenos.
- 2.- Percibir los frutos naturales, industriales y civiles del usufructuado.
- 3.- Disfrutar de lo que por accesión reciba de la cosa usufructuada.
- 4.- Hacer en los bienes usufructuados las mejoras útiles o de recreo que tenga por conveniente.
- 5.- Compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras hechas en ellos.
- 6.- La forma o sustancia de lo usufructuado no puede alterarse por el nudo propietario, aunque puede enajenar su título.
- 7.- Hipotecar el derecho de usufructo, pero con sujeción a su contenido y duración.
- 8.- Hacer las reparaciones indispensables para la sustancia cuando el nudo propietario se niega a satisfacer el importe de las reparaciones necesarias, y realizadas por el usufructuario.
- 9.- Derecho de retención de una cosa usufructuada hasta reintegrarse con sus productos.
- 10.- Que el propietario no perjudique el derecho del usufructuario a efectuar obras, mejoras o nuevas plantaciones.

Entre las obligaciones del usufructuario se pueden mencionar las siguientes:

- 1.- Debe realizar un inventario de todo lo dado en el usufructo.
- 2.- prestación de fianza y compromiso de cumplir las obligaciones legales.
- 3.- Cuidar las cosas dadas en usufructo con la diligencia de un buen padre de familia.
- 4.- Responder cuando enajene o arriende su derecho de usufructo.
- 5.- Costear las reparaciones ordinarias; es decir, los desperfectos que sufren las cosas.
- 6.- Dar aviso al nudo propietario de las reparaciones extraordinarias.
- 7.- Para el interés legal de las cantidades invertidas por el propietario en las reparaciones extraordinarias.
- 8.- Pagar las cargas y contribuciones anuales y los gravámenes sobre los frutos.
- 9.- Poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero.
- 10.- Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.
- 11.- Entregar la cosa usufructuada, al terminar el usufructo al propietario, a menos que se cuente con el derecho de retención.

El Código Civil en sus Arts. 233-243 hace referencia a las obligaciones que contrae el usufructuario, mencionando que debe realizar un inventario de los bienes que se hallan sujetos a usufructo, luego se refiere a los gastos ordinarios y extraordinarios que debe cumplir el usufructuario, asimismo señala los impuestos y las cargas que pesan sobre el usufructuario.

#### **EXTINCION DEL USUFRUCTO. -**

Conforme al Art. 244 del Código Civil, el usufructo se extingue:

- 1) Por el cumplimiento de los términos máximos que prevé el artículo 217 o de otro menor establecido en el título constitutivo.
- 2) Por prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años.
- 3) Por consolidación en la persona del usufructuario.
- 4) Por renuncia del usufructuario.
- 5) Por destrucción o pérdida total de la cosa.
- 6) Por abuso que el usufructuario haga de su derecho enajenando o deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de reparaciones ordinarias. En este caso el juez declara la extinción.

### **2.1.2.- EL USO Y LA HABITACION. -**

Los derechos de Uso y de Habitación, son derechos reales similares al del Usufructo, aunque mucho más restringidos

Comprenden el ejercicio de las facultades de usar de la cosa ajena, permitiendo el primero de ellos, al usuario servirse y satisfacer sus necesidades y las de su familia, y al segundo otorgando al titular de ese derecho la posibilidad de usar de una vivienda conjuntamente su entorno familiar, es habitar un inmueble construido con ese fin específico.

Los tres Derechos Reales sobre cosa ajena llamados de goce y disfrute, tienen características comunes: se hallan limitados únicamente a la vida del titular; permiten servirse de lo ajeno y beneficiarse con sus frutos respetando su destino y su sustancia; son gravámenes del derecho de propiedad.

El Código Civil vigente se refiere a los mismos en sus Arts. 250 y 251; en el Art. 2540 se hace referencia al Uso señalando textualmente: ***“El usuario puede servirse de la cosa y percibir sus frutos en la medida necesaria***

***para satisfacer sus necesidades y las de su familia. Se tendrá en cuenta la condición del usuario***”, por otra parte, el Art. 251, señala: ***“(Habitación). El habitador tiene derecho a ocupar una casa limitadamente a sus necesidades y las de su familia”***. Pero también cabe resaltar la existencia de limitaciones las cuales se señalan en el Art. 252 del citado artículo, asegurando que los derechos de uso y de habitación no pueden cederse ni arrendarse.

### **2.1.3. LAS SERVIDUMBRES. -**

La servidumbre como institución jurídica que se consolida en el Derecho Romano, tiene como su principal fundamento la regulación y satisfacción de las necesidades humanas en relación al mejor uso y aprovechamiento de las cosas. Su contenido radica siempre, en una u otra concepción, en la ventaja a favor de un fundo y la correspondiente restricción al goce del otro fundo, siendo ambos por tanto correlativos.

Capitant, asume que las servidumbres son aquellas cargas establecidas sobre un inmueble para uso y utilidad de otro inmueble perteneciente a un propietario distinto.

Los hermanos Mazeud denominan a la Servidumbre como aquel derecho real que establece ciertos usos de un predio, denominado predio sirviente, establecido a favor de otro predio, conocido como predio dominante. De ahí que estos autores realizan las siguientes aclaraciones:

- Son cargas impuestas a inmuebles, y no a personas: Siendo reconocido como un derecho real inmobiliario, el cual no crea obligaciones con cargo al propietario del predio sirviente.
- Se establece a favor de un fundo y no de una persona: La cual está indisolublemente unida a la propiedad del fundo dominante, del que no es sino un accesorio.

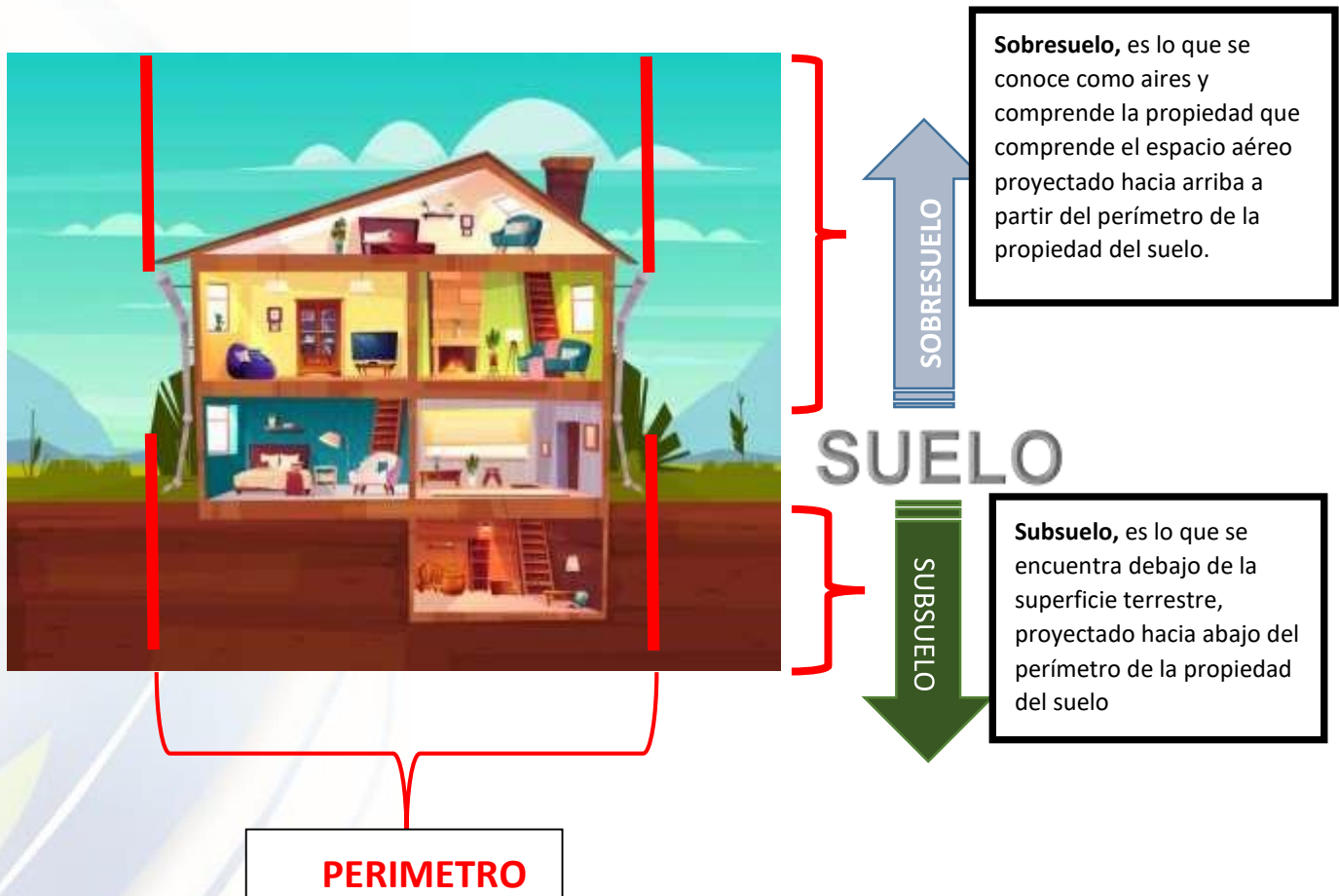
El Código Civil en su Art. 255 señala textualmente: ***“En virtud de la servidumbre el propietario de un fundo puede, para utilidad o beneficio propios, realizar actos de uso en fundo ajeno o impedir al propietario de éste el ejercicio de algunas de sus facultades.”***

#### **2.1.4. EL DERECHO A CONSTRUIR. –**

Para comprender el derecho a construir, debemos partir de la siguiente interrogante: ¿cuál es la extensión del dueño en la propiedad territorial?; es decir, si bien, el derecho propietario de una persona respecto a una superficie de terreno se encuentra delimitada en cuanto a su tamaño, sin embargo, también es preciso determinar hasta dónde se extiende esta superficie tanto hacia arriba como hacia abajo; en consecuencia, se puede afirmar que la extensión del dueño en su propiedad territorial, comprende tres elementos: sobresuelo, suelo y sub suelo, en ese sentido, la prescripción del Art. 111 del Código Civil establece:

*“ARTÍCULO 111. (SUBSUELO Y SOBRESUELO). - I. La propiedad del suelo se extiende al subsuelo y sobresuelo, prolongados desde el área limitada por el perímetro superficial hasta donde tenga interés el propietario para el ejercicio de su derecho*

*II. Esta disposición no se aplica a las substancias minerales, a los hidrocarburos, a los objetos arqueológicos y a otros bienes regidos por leyes especiales”.*



La extensión del derecho propietario respecto al sobresuelo y subsuelo se extiende hasta donde el propietario tiene el interés de extender su derecho propietario; a excepción de que los minerales que pudieran encontrarse en el subsuelo estos no pertenecen al propietario del terreno sino que son de propiedad del Estado.

En efecto, a partir de la comprensión de la extensión del derecho propietario emerge lo que se conoce como **el derecho de superficie**, que en las palabras de Carlos Morales Guillén consiste en: “Una forma de propiedad inmobiliaria distinta de la propiedad ordinaria por su objeto”, de una manera

más sencilla Carlos Morales Guillén citando a Planiol y Ripert se entiende como la propiedad sobre edificios o plantaciones situados en un terreno ajeno.

Ahora bien, respondamos a la siguiente interrogante: ¿el derecho de superficie y el derecho sobre el suelo son iguales? ¿pueden existir dos propietarios diferentes?

Pues bien, el derecho de superficie es todo aquel derecho que se ejerce sobre una cosa que emerge del suelo, el objeto del derecho a la superficie lo constituye las construcciones en general y que constituyen un todo independiente del suelo; en consecuencia, el derecho sobre la superficie y el derecho sobre el suelo son dos cosas diferentes y pueden tener distintos propietarios. Ej.: Pedro es dueño de una extensión de terreno de 500 mts<sup>2</sup>. y previo acuerdo con Juan decide otorgarle a éste el derecho a construir sobre 250 mts<sup>2</sup>. de su terreno, entonces tenemos que Pedro es dueño del terreno con sus tres elementos: suelo, sobresuelo y subsuelo; mientras que Juan es solamente dueño de la construcción de 250 mts<sup>2</sup>.

El derecho de superficie, tiene las siguientes características:

- 1) Es un derecho temporal y no puede durar más de 30 años (Art. 204 del CC).
- 2) Se extiende a todo el subsuelo sobre el cual se encuentra apoyada la construcción (Art. 205 del CC)
- 3) Se extingue por los modos ordinarios de extinción de la propiedad y por vencerse el término (Art. 207 del CC).

El derecho de superficie, se constituye de tres formas conforme lo prescribe el Art. 203 del CC:



- 1) **Por efecto del derecho a construir**, situación que se presenta cuando el dueño del terreno otorga a una tercera persona el derecho a construir sobre su terreno, se constituye necesariamente mediante contrato escrito.
- 2) **Por transferencia o legado de una propiedad ya hecha que constituirá una propiedad separada del suelo y subsuelo**; se da cuando el propietario otorga a favor de un tercero, sea por transferencia o legado, ya sea una construcción o plantaciones ya existentes por un determinado tiempo. Ej.: Un padre con tres hijos otorga a favor de uno de ellos un legado consistente en la construcción de una casa por el periodo de 15 años, este hijo tiene propiedad sólo sobre la casa mas no así sobre el subsuelo y sobresuelo y sólo por el periodo de 15 años, pasado este tiempo se extingue el derecho sobre la construcción de la casa.
- 3) **Por contrato de arrendamiento**, bajo las reglas de un contrato de alquiler. Ej.: Juana es dueña de un terreno de 1000 Has., y dado que se irá a vivir al exterior por un año decide dar en calidad de alquiler su terreno a María para que en este tiempo ella pueda plantar cafetales.

Dada la importancia de la figura jurídica del derecho a construir, pasaremos a estudiar brevemente esta figura.

En cuanto al derecho a construir, el Art. 201 del Código Civil, establece:

*“I. El propietario de un terreno puede conceder a una persona el derecho a construir sobre el suelo, adquiriendo así el concesionario, la propiedad de la construcción. El acto de concesión puede hacerse en testamento o en contrato oneroso o gratuito celebrado en forma escrita.*

II. *El derecho a construir es un derecho real inmobiliario.”*

Messineo, citado por José Eduardo Rus Ledezma en su libro “Derechos Reales”, define al derecho a construir como: *“un derecho inmobiliario, por el cual el propietario del suelo constituye a favor de otro, el derecho a edificar encima del suelo, con el efecto de que el concesionario cuando haga la construcción, adquiera automáticamente su propiedad”*.

## **2.2. DERECHOS REALES DE GARANTIA.**

Los derechos reales de garantía consiste en la facultad que tienen los acreedores de exigir la satisfacción de una determinada obligación con los bienes del deudor, es así que el Art. 1335 del Código Civil determina que todos los bienes muebles e inmuebles presentes y futuros del deudor se constituyen en la garantía común de sus acreedores, excepto de aquellos bienes inembargables; esta inembargabilidad a que se refiere el Código Civil debe ser expresamente determinado por ley y respecto a bienes determinados, Ej.: los instrumentos de trabajo son inembargables por mandato de la Constitución Política el Estado. Explica, Carlos Morales Guillén en su obra Código Civil, Concordado y Anotado; que de este artículo se extraen dos nociones básicas de los derechos reales de garantía:

- 1) **Responsabilidad patrimonial**, entendida como la situación en la que el conjunto de la totalidad de los bienes del se encuentran sujetos a la satisfacción del derecho del acreedor, satisfacción que inclusive puede ser forzosa a través de los mecanismos legales en caso de incumplimiento. Sobre el particular, Morales Guillen citando a Messineo, anota lo siguiente: *“es la especial situación en la que se encuentra el obligado, por virtud de la cual, sus bienes vienen a constituir un centro de imputación de sus deudas (Scaevola)”*.

- 2) **Garantía**, es el derecho del acreedor que tiene sobre los bienes del deudor a objeto de lograr la satisfacción de la obligación incumplida

Existen dos tipos de derechos reales de garantía:

- 1) La hipoteca
- 2) Pignoración, cuando se constituye sobre muebles se denomina prenda y cuando se constituye sobre inmuebles se denomina anticresis

Por la importancia, para el presente estudio analizaremos brevemente el instituto de la anticresis.

**ANTICRESIS.** Se encuentra regulada por el Art. 1429 del CC en los siguientes términos:

*“Por el contrato de anticresis el acreedor tiene derecho a percibir los frutos del inmueble, imputándolos primero a los intereses si son debidos y después al capital”.*

En efecto, como ya se había referido, la anticresis siempre recae sobre bienes inmuebles, por el cual el propietario de un inmueble asume la calidad de deudor y el anticresista asume la calidad de acreedor y entra quien entra en posesión del bien inmueble y adquiriendo el derecho de uso y gozo del mismo, en contraprestación de los intereses que se generaran sobre el crédito otorgado al propietario del inmueble en calidad de deudor.

Entre sus características, están:

- ✓ Debe ser constituido mediante documento público conforme establece el Art. 1430 del C.C.

- ✓ Confiere al acreedor el derecho de retención y de preferencia, el acreedor no pagado puede, con intervención judicial y conforme a procedimiento sacar a pública subasta el inmueble dado en anticresis
- ✓ Es una solución práctica para la obtención de una vivienda, pero se debe garantizar con la respectiva inscripción en el Registro de Derechos Reales, de ahí su importancia.
- ✓ Es necesaria la entrega del bien inmueble a fin de que el acreedor adquiera la posesión del bien inmueble.
- ✓ Es indivisible, es decir, que el anticresista puede retener el inmueble hasta el pago total de lo adeudado.
- ✓ Es intransferible, el anticresista no puede transferir por decisión propia el anticresis si no media consentimiento del deudor.

### **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

- 1.- “Derechos Reales”, José María Pino Téllez, Editorial “Alexander”, Cochabamba-Bolivia, 2004.
- 2.- “Derechos Reales”, José Eduardo Rus Ledezma, Editorial V, La Paz Bolivia, Tercera Edición.
- 3.- “Tratado de Derecho Civil”, Guillermo Borda, Editorial Perrot, Buenos Aires Argentina.
- 4.- “Código Civil Concordado y Anotado”, Carlos Morales Guillen, Editorial Gisbert y Cia., La Paz-Bolivia.
- 5.- Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Eliasta, Buenos Aires Argentina.

### **NORMATIVA CITADA:**

Constitución Política del Estado.



Código Civil.

Código Procesal Civil