

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



**“LA IMPORTANCIA DE CREAR UN MEDIO DE DEFENSA
CON EL OBJETO DE IMPEDIR QUE PARTICULARES INSCRIBAN
A SU FAVOR BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO DE
GUATEMALA, INVOCANDO EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA”**

SERGIO ROLANDO MARROQUÍN IZQUIERDO

GUATEMALA, MAYO DE 2007.

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

**“LA IMPORTANCIA DE CREAR UN MEDIO DE DEFENSA
CON EL OBJETO DE IMPEDIR QUE PARTICULARES INSCRIBAN
A SU FAVOR BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO DE
GUATEMALA, INVOCANDO EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA”**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SERGIO ROLANDO MARROQUÍN IZQUIERDO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, mayo de 2007.

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana

VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López

VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla

VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez

VOCAL IV: Br. José Domingo Rodríguez Marroquín

VOCAL V: Br. Edgar Alfredo Valdéz López

SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

DEDICATORIA

A Dios:

El tiempo ha pasado y aún vive latente en mi mente, cuando en mis noches de letargo e insomnio invoqué el nombre de Dios, pidiéndole me permitiera comenzar y culminar este sueño, el mérito es tuyo, yo te lo agradezco Señor Jesucristo.

A mis padres:

Erdulfo Marroquín Argueta (QEPD), y Juana Francisca Izquierdo Recinos, quienes con inmenso amor y grandes esfuerzos forjaron mi futuro a través de su ejemplo de trabajo y honradez.

A mi esposa:

Clelia Marilú Sical Sical de Marroquín, por su amor, paciencia y apoyo al creerme siempre que lo lograría.

A mis hijos:

Jeniffer Andrea, María José, Emanuel Rolando y Sergio David, pues son ellos la fuente más pura de motivación y esfuerzo de mi vida.

A mis hermanos:

Otilia, Erdulfo, Edgar Augusto, Sara Leticia, Edwin Arnoldo y Patricia Jeaneth, con quienes comparto este momento tan especial.

A mi padrino de graduación:

Licenciado Benjamín Oswaldo Túnchez Pereda, por poner a mi alcance toda su experiencia jurídica y brindarme su ayuda y amistad en todo momento durante mi carrera profesional.

A mi revisor de tesis:

Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval, por sus sabias enseñanza como maestro, amigo y brindarme su ayuda desinteresada en esta loable profesión.

A mi Asesor de tesis:

Licenciado Hugo Ávila Biatas, profesional del Derecho que con paciencia compartió conmigo su tiempo y acervo cultural para culminar esta meta.

A mis compañeros de trabajo:

Del Departamento de Gestión y Legalización de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, por brindarme la oportunidad de desenvolverme profesionalmente y en donde adquirí los conocimientos necesarios para desarrollar y encontrar solución a la problemática que se plantea en esta tesis.

A la Universidad de San Carlos de Guatemala:

Especialmente a las autoridades y catedráticos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por abrirme las puertas del conocimiento y haberme enseñado el camino hacia la excelencia académica.

A todos ustedes:

Mil gracias, porque cuando me faltaron fuerzas para continuar siempre encontré una mano amiga que me mostró el sendero para llegar al final.

ÍNDICE

	<i>Pág.</i>
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Generalidades del Derecho Civil.....	1
1.1. Antecedentes históricos.....	1
1.2. Definición de Derecho Civil.....	2
1.3. Materias que comprende el Derecho Civil.....	4
1.4. División del Derecho Civil.....	8
1.5. Sujetos del Derecho Civil.....	10
1.6. Etimología de la palabra persona.....	12
1.7. Concepto de persona.....	12
1.8. Clasificación de las personas.....	14
1.9. La persona y la personalidad (sus diferencias).....	16
1.10. Relación del Derecho Civil con otras instituciones jurídicas.....	18
1.10.1. Con el Derecho Constitucional.....	19
1.10.2. Con la Constitución.....	20
1.10.3. Con el Derecho Procesal Civil y Mercantil.....	21

CAPÍTULO II

2. Etimología de bien.....	25
----------------------------	----

	Pág.
2.1. Antecedentes históricos.....	26
2.2. Definición de cosa.....	28
2.3. Definición de bien.....	29
2.4. Naturaleza jurídica de los bienes.....	30
2.4.1. Bienes muebles.....	30
2.4.2. Bienes inmuebles.....	32
2.5. Clasificación de los bienes.....	34
2.6. Bienes del Estado.....	36
2.7. Afectación y desafectación de los bienes del Estado.....	40

CAPÍTULO III

3. Concepto y naturaleza de la propiedad.....	45
3.1. Definición.....	45
3.2. Teorías de la propiedad.....	47
3.2.1. Teorías clásicas.....	48
3.2.1.1. Teoría de la ocupación.....	48
3.2.1.2. Teoría del trabajo.....	48
3.2.1.3. Teoría de la convención.....	48
3.2.1.4. Teoría de la ley.....	48
3.2.2. Teorías modernas.....	49
3.3. Evolución histórica.....	49
3.3.1. Época primitiva.....	49

	Pág.
3.3.2. Época romana.....	50
3.3.3. Edad media.....	51
3.3.4. Edad moderna.....	53
3.3.5. Época actual.....	53
3.4. Modos de adquirir la propiedad.....	55
3.4.1. Definición de la ocupación.....	55
3.4.2. Elementos de la ocupación.....	56
3.4.2.1. Elemento formal.....	56
3.4.2.2. Elemento personal.....	56
3.4.3. Por la ley (los contratos).....	58
3.4.4. Por la sucesión hereditaria.....	59
3.4.5. Por la donación.....	59
3.5. Clasificación.....	60
3.6. Modos de extinción de la propiedad.....	65

CAPÍTULO IV

4. Los derechos reales y personales.....	67
4.1. Definición.....	68
4.1.1. Teoría clásica.....	68
4.1.2. Teoría personalista o anticlasista.....	69
4.1.3. Teoría ecléctica.....	70
4.2. Sus elementos.....	71

	Pág.
4.3. Evolución histórica.....	71
4.4. Clasificación de los derechos reales.....	73
4.5. Características.....	75
4.6. Enumeración de los derechos reales.....	76

CAPÍTULO V

5. Generalidades de la posesión.....	79
5.1. Etimología.....	79
5.2. Concepto.....	79
5.3. Definición de posesión.....	80
5.4. Naturaleza Jurídica.....	83
5.4.1. Teoría subjetiva.....	83
5.4.2. Teoría objetiva.....	83
5.5. Antecedentes históricos.....	84
5.6. Clases de posesión.....	85
5.6.1. Posesión natural y posesión civil.....	86
5.6.2. Posesión en concepto de dueño y de tenedor.....	87
5.6.3. Posesión inmediata y posesión mediata.....	87
5.6.4. Posesión personal y posesión por otro.....	87
5.6.5. Posesión justa y posesión injusta.....	88
5.6.6. Posesión de buena fe y posesión de mala fe.....	88
5.6.7. Posesión exclusiva o coposesión.....	88

	<i>Pág.</i>
5.6.8. Posesión ficticia o presunta (posesión civilísima).....	89
5.7. Origen de la protección posesoria.....	89
5.8. Elementos de la posesión.....	91
5.8.1. El corpus.....	92
5.8.2. El animus.....	93
5.9. Modos de adquirir la posesión.....	94
5.9.1. Por ocupación.....	94
5.9.2. Por usurpación.....	95
5.9.3. Por tradición.....	95
5.10. Modos de perder la posesión.....	95
5.10.1. Por extinción.....	95
5.10.2. Por estar fuera del comercio.....	96
5.10.3. Por tradición.....	96
5.10.4. Por la imposibilidad de ejercer actos posesorios.....	96
5.10.5. Por abandono.....	96
5.10.6. Por el hecho de un tercero.....	97
5.10.7. Por intervención del título.....	97
5.11. La posesión en nuestra legislación.....	97
5.11.1. El justo título.....	100
5.11.2. La buena fe.....	100
5.11.3. La continuidad.....	101
5.11.4. La forma pacífica y pública de ejercerla.....	101
5.11.5. El tiempo.....	101

	<i>Pág.</i>
5.12. Efectos de la posesión de buena fe.....	103

CAPÍTULO VI

6. Generalidades de la titulación supletoria.....	105
6.1. Definición.....	106
6.2. Antecedentes históricos.....	106
6.3. Regulación legal de la titulación supletoria.....	121
6.4. Elementos y efectos.....	123
6.4.1. Elementos.....	123
6.4.2. Efectos.....	124
6.5. El Registro de la Propiedad.....	125
6.6. La Dirección de Bienes del Estado.....	126
6.7. Propuesta de reforma al Artículo 10 del Decreto No. 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria.....	131
6.8. Análisis de expediente de la Dirección de Bienes del Estado..	132
CONCLUSIONES.....	139
RECOMENDACIONES.....	141
BIBLIOGRAFÍA.....	143

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se tratará la problemática de los particulares que inscriben a su favor la posesión de bienes inmuebles propiedad del Estado mediante el procedimiento de titulación supletoria, haciendo caso omiso a las prohibiciones legales que regulan la materia. Tiene como objeto crear un medio de defensa basado en una investigación de campo y registral de los bienes inmuebles propiedad del Estado que se pretenden titular, lo que impedirá a los particulares apropiarse ilegalmente de los mismos y que este procedimiento se revista de legalidad.

Esta investigación ha surgido de la observación de la creciente problemática relacionada con la titulación de forma indebida de los bienes inmuebles del Estado, asimismo, se pretende demostrar la existencia de este fenómeno para encontrar un mecanismo que represente un medio de defensa del Estado en contra del mismo, partiendo de la hipótesis de que si logramos introducir este trabajo como una formal propuesta de ley, el fenómeno mencionado será ostensiblemente erradicado.

La propuesta, pretende ilustrar a sus lectores los aspectos básicos de orden legal relacionados con esta temática, así como exponer de forma clara y precisa sus alcances jurídicos lo que permitirá dar una solución viable al problema que se plantea.

Para el efecto, se desglosará el contenido de la investigación en capítulos, los que se encuentran estructurados de la siguiente forma:

El capítulo I se refiere al derecho civil y sus distintas instituciones, teorías, principios y clasificaciones, cuya regulación está inmersa en el libro II del Decreto Ley número 106, Código Civil, ley sustantiva que norma a la persona individual y jurídica, así como el estudio de la relación existente entre la Constitución como norma jerárquica con el Derecho Civil, el Derecho Constitucional y el Derecho Procesal Civil y Mercantil, cuyo procedimiento es utilizado por los jueces en cuestiones relativas a la titulación supletoria.

El capítulo II profundiza en la institución jurídica de los bienes, sus clases, su dominio, debido a su relación con los bienes propiedad del Estado que se ven afectados por éstas titulaciones supletorias.

El capítulo III describe lo más importante del derecho de propiedad y el modo de adquirirla históricamente, su evolución, naturaleza, cual es su función social y las limitaciones existentes al derecho de propiedad.

El capítulo IV abordará el tema de los derechos reales, por su conexión directa con nuestra investigación y su relación con la posesión y la titulación supletoria.

En el capítulo V se desarrolla la posesión, por ser el punto medular de nuestra investigación, para encontrar la diferencia entre inscripción de la posesión con la propiedad por efecto de la usucapión.

En el capítulo VI se conocen aspectos relevantes sobre la titulación supletoria, analizando sus antecedentes históricos y jurídicos, el Registro de la Propiedad, la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, que incluye la propuesta de reforma al Artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, como una solución viable al problema que se investigará, así como un análisis del expediente de la Dirección de Bienes del Estado, como ejemplo de los casos concretos en los que se ha manifestado este problema.

Para finalizar, se desarrollan las conclusiones del presente trabajo, que versan sobre las titulaciones de bienes inmuebles propiedad del Estado a favor de particulares, la reforma del Artículo mencionado en el párrafo anterior y sus alcances, incluyendo las recomendaciones pertinentes que a nuestro criterio solucionarán el problema.

Se pondrán en práctica métodos como el analítico, el cual permite descomponer al todo en sus partes; el método sintético, que nos permite enlazar la relación abstracta

esencial con las relaciones concretas; nos auxiliaremos del método histórico, para conocer el tema desde sus orígenes en cuanto a la causalidad de los hechos utilizando datos concretos en lugar de opiniones basadas en dogmas; y el método inductivo, que es aquel método lógico que parte de lo específico (de las partes) a lo general (al todo), además, se utilizarán las técnicas bibliográficas y documentales, para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia, técnicas de entrevistas y observación documental, con el propósito de corregir el problema que motiva la presente investigación.

CAPÍTULO I

1. Generalidades del Derecho Civil:

Para poder desarrollar ampliamente el tema que nos ocupa de una manera técnica y analítica, es necesario adentrarnos en el vasto universo de la investigación científica, la que nos proveerá las herramientas y recursos necesarios para escudriñar en las profundidades del conocimiento científico cuyo único objetivo será la búsqueda de soluciones mediatas que permitan erradicar el problema que se plantea. Siendo que nuestro tema tiene relación con el Derecho Civil, por ser la base de otras instituciones jurídicas que son reguladas por el mismo, entre las que mencionaremos los bienes, la propiedad, los derechos reales, la posesión y el Registro de la Propiedad.

1.1. Antecedentes históricos:

Comenzaremos diciendo que el Derecho Civil, es una rama muy importante del derecho que actualmente no logra una precisión terminológica. Derecho, es la expresión genérica que abarca todos los derechos existentes y civil es la específica, por que acoge en su seno instituciones entre las que podemos mencionar a la persona, la personalidad, la familia, los bienes, la propiedad, los derechos reales, el registro de la propiedad y la titulación supletoria, las cuales ocupan un lugar preponderante en nuestra investigación. Sin embargo una y otra unidas no sintetizan el contenido de esa disciplina. Por ello es tan importante abordar el origen histórico de la misma.

El autor Puig, al referirse a las sendas por donde ha caminado el derecho civil en su devenir histórico expresa: "La denominación Derecho Civil viene del derecho romano, y es dentro de esa época donde adquiere su mayor realce. Generalmente se acepta la

denominación de *ius civile* (derecho de la ciudad), al que Justiniano caracterizó como el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos, contrario al *ius gentium* (derecho de gentes), este que correspondía al derecho común de todos los pueblos, en relación a roma, que comprendía lo público y lo privado. Este concepto pierde su importancia en la práctica en el año 212 de la era cristiana, al pronunciar Caracalla el edicto que otorgó la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio”.¹

Según este autor, en la edad media, la expresión *ius civile* ya no significa el derecho de una ciudad, de un pueblo, significa nada más derecho romano, cuya influencia dominó esa época y se convirtió en el derecho común de cada pueblo, hasta que las naciones se imponen y propician la creación, aunque sea lentamente, de los derechos propios de los pueblos.

Para Puig, fue en la edad moderna, donde el derecho civil deja de comprender lo público y lo privado en sentido unitario, separándose paulatinamente las ramas que en fechas más o menos recientes constituyeron el derecho público, hasta quedar el derecho civil como derecho esencialmente privado, en especial al iniciarse la corriente doctrinaria que sirvió de base al movimiento codificador, que fue el principio de la declinación de la influencia del derecho romano, para dar paso a los derechos nacionales de cada nación.²

1.2. Definición de Derecho Civil:

El diccionario enciclopédico de derecho usual, al referirse al derecho civil, expone las siguientes definiciones: “Es el conjunto de preceptos que determina y regula las relaciones jurídicas entre los miembros de una familia y las que existen entre los

¹ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. pág. 56

² **Ibid.** Pág. 81

individuos de una sociedad, para la protección de los intereses particulares, concernientes a sus personas y sus bienes.

Es el conjunto de normas justas y coactivas de carácter privado, que regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencias más generales en la vida de los hombres, como miembros de una familia para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del contexto social, en las que las personas que intervienen aparecen como simples particulares, independientes de su profesión, clase social, condición o jerarquía”.³

Por su parte Castán, nos presenta las definiciones siguientes: “Es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social.

Es el conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia, y los que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de intereses particulares”.⁴

Como podemos observar, realmente no existe una definición precisa de derecho civil, por lo que es necesario investigar su trayectoria histórica para tener una mejor comprensión de su origen y de su concepción actual, esto debido a la dificultad de precisar una definición que enmarque el verdadero sentido del mismo; sin embargo, en última instancia no interesa tanto definirlo, sino la comprensión de su contenido.

³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 636

⁴ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Pág. 10

Al efectuar un análisis de lo expuesto anteriormente, se infiere que el derecho civil tiende hacia su desintegración en ramas con vida jurídica independiente, a pesar de ello, continúa siendo un pilar importante del derecho privado que regula esencialmente al ser humano, a la persona, sus actividades sociales e instituciones jurídicas: familia, patrimonio, contratos, obligaciones, sucesiones, y aunque algunas instituciones han salido de su tutela, continúan dependiendo supletoriamente de él en cuanto a la aplicación, interpretación o falta de normas.

1.3. Materias que comprende el Derecho Civil:

Podemos observar entonces, que los tratadistas coinciden, salvo algunas discrepancias en cuanto a la manera de enumerar las materias o instituciones que comprenden el derecho civil. Castán, afirma que este abarca las siguientes instituciones:

- “Personalidad en si misma (que da lugar al derecho de la personalidad)
- Familia (cuyas relaciones constituyen el objeto del derecho de familia)
- Asociación (cuyas relaciones con sus miembros y con terceros, son materia del llamado derecho privado corporativo entendido en el ámbito del derecho civil)
- Patrimonio, o sea el conjunto de derechos y obligaciones de relaciones jurídicas activas y pasivas, valuables en dinero, que corresponde a una persona que da lugar a la siguiente categoría de derechos:
- Derechos de exclusión, que tienden a asegurar el goce de las cosas temporales (derechos reales) o de cosas incorpóreas, como los derechos del autor o del inventor sobre las obras de la inteligencia (derechos sobre bienes inmateriales).
- Derechos de obligación: a través de los cuales una persona puede obtener, de otra, prestaciones de dar o de hacer.

- Derechos de sucesión mortis causa, que regulan los modos de transmisión de los bienes por consecuencia de la muerte de una persona”.⁵

El autor citado, agrega que “no todas las instituciones enumeradas han sido organizadas por el Derecho Civil, como se observa en los derechos de la personalidad con un escaso resultado en la legislación civil, en realidad, las instituciones que el Derecho Civil desenvuelve históricamente, se pueden reducir a las cuatro clásicas: familia, propiedad, contratación y sucesión mortis causa”.⁶

Según Cánovas: “El Derecho Civil está integrado por tres instituciones fundamentales: la persona, la familia y el patrimonio; toda vez que, de la concepción histórica del mismo como todo el derecho de un pueblo, y por su carácter de derecho común, se han conservado en él las normas relativas a las fuentes del derecho, que son comunes a otras disciplinas”.⁷

En cambio, Rojina, refiriéndose al tema escribe: “Hay dos ramas claramente determinadas en el Derecho Civil: primera, el derecho de las personas y régimen jurídico de la familia; y segunda, el Derecho Civil patrimonial”.⁸

Puig, divide el contenido del Derecho Civil en la siguiente forma:

“Contenido amplio:

- Derechos de la personalidad
- Derechos de familia

⁵ **Ibid.** T. I. Pág. 12

⁶ **Ibid.** Pág. 10

⁷ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español.** pág. 28

⁸ Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil mexicano.** pág. 52

- Derecho corporativo o social
- Derechos reales, derechos sobre bienes inmateriales
- Derecho de obligaciones; y
- Derecho de sucesiones .

Contenido estricto:

- Familia
- Propiedad
- Contratación; y
- Sucesión mortis causa”.⁹

De Castro , distingue dos ámbitos en el contenido del Derecho Civil:

“Ámbito intrínseco y exclusivo:

- La persona (su nacimiento condición y estado poder sobre la doble esfera personal y patrimonial)
- La familia (su organización jerárquica, título para pertenecer a ella estructuración personal y económica, comprendiendo hasta la herencia legítima y la sucesión abintestato)
- El derecho patrimonial (distinción artificial enunciada por su conexión con la economía y por conveniencia didáctica), o sea el poder directo sobre los distintos bienes (ejercicio y disposición de los derechos reales), el tráfico sobre los bienes (ejercicio y disposición de los derechos reales), y el tráfico sobre los bienes (contratación, relaciones obligatorias).

⁹ Puig Reña. **Ob. Cit.** Pág. 91.

Ámbito variable, residual:

- En los tratados de Derecho Civil, el estudio del concepto del derecho y de sus fuentes
- En los Códigos Civiles, disposiciones aplicables a todo el ordenamiento jurídico, sobre obligatoriedad de las leyes, su eficiencia, jerarquía de las fuentes del derecho, ámbito de aplicación en el tiempo y en el espacio, y disposiciones de carácter político o procesal".¹⁰

De esta manera podemos inferir que las materias propias del Derecho Civil, tal como quedan expuestas en opinión de uno y otro autor, dan idea clara del contenido del mismo. En lo que concierne al Derecho Civil guatemalteco, puede afirmarse que su desarrollo obedece a ese orden de ideas, sin ceñirse estrictamente a determinada exposición.

Tal como expone De Castro, al presentar un ámbito variable y residual aparte del ámbito intrínseco y exclusivo, cabe aclarar que la legislación de Guatemala, a partir del código civil de 1933, excluyó de sus disposiciones las relativas a las leyes en general -apartándose del criterio sostenido en el código de 1877-, cuyo título preliminar se refería a ellas.

Tales disposiciones, fueron incluidas como preceptos fundamentales en la Ley constitutiva del Organismo Judicial, promulgada en el año de 1936 como Decreto Gubernativo 1862, si bien, por haber mantenido el Código Civil de 1933 la vigencia del libro III del código de 1877, se mantuvo temporalmente -título XV de dicho libro- las vigencias de las disposiciones relativas a la interpretación de las leyes.

¹⁰ De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**, pág. 67

1.4. División del Derecho Civil:

Para el autor Puig, “históricamente hay dos criterios que se han definido con claridad en la formulación de la división del Derecho Civil:

Plan romano-francés:

Surge mediante la obra de los jurisconsultos Gayo y Justiniano, dividiendo el contenido del derecho civil en tres partes: personas, cosas y acciones. Ésta última, acciones, no es en realidad del dominio propio del derecho civil, como ahora se comprende, sino del procesal. Aunque el plan romano fue criticado desde el siglo XVI, por el Código Civil francés, que consta de un título preliminar de tres libros concernientes, en su orden, a la persona, a los bienes y modificaciones de la propiedad, y los diferentes modos de adquirir la propiedad. Por la enorme influencia del código francés en Europa y América, el denominado plan romano-francés predomina todavía en los países que mantienen el concepto tradicional de la legislación civil.

Plan Alemán:

Expuesto fundamentalmente por el tratadista alemán Savigny, quien se basó en ideas ya esbozadas por otros autores, ha tenido gran aceptación en los tiempos modernos. Conforme al plan alemán, el Derecho Civil se divide así: parte general, derechos reales, derecho de obligaciones, derecho de familia y derecho de sucesiones.

Para comprender el orden de ese plan, que se aleja del concepto tradicional, es necesario apuntar que Savigny parte de la idea que el derecho sólo existe para el hombre, y que éste, al producir relaciones jurídicas sobre su propia persona, crea derechos absolutos, originarios, y al producirlas respecto a otros entes, crea derechos adquiridos, que si se dirigen al mundo exterior en busca de satisfacción de ciertas

necesidades, constituyen los derechos reales, y si a los demás seres humanos, los derechos de obligaciones; y que, por su naturaleza, el hombre produce relaciones que componen la familia, constitutiva de los derechos de familia, relaciones que pueden subsistir no obstante el fallecimiento de la persona, y dan origen a las relaciones que constituyen los derechos de sucesiones.

Las ideas de Savigny predominaron en la redacción del Código Civil alemán, promulgado en 1900, a pesar de que dicho tratadista era formal opositor a la codificación del Derecho Civil. Su influencia es notoria en los tratadistas modernos”.¹¹

Al abordar el tema el civilista Brañas, expone: “El Derecho Civil de Guatemala se ha inspirado fundamentalmente en el plan romano-francés. Con determinadas variantes, los códigos civiles promulgados hasta la fecha (el primero de 1877 y los subsiguientes en 1926 -libro I-, 1933 y 1963), distribuyen su contenido en disposiciones relativas a las personas y a la familia, a las cosas o bienes y modos de adquirirlos, y a las obligaciones y contratos de la manera siguiente:

Código Civil de 1877:

Libro I -De las personas

Libro II -De las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas

Libro III -De las obligaciones y contratos.

Código Civil de 1926:

Libro I -Personas

¹¹ Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 92 y 94.

Libro II -Los bienes

Libro III –Modos de adquirir la propiedad

Este código dejó vigente el Libro III –De las obligaciones y contratos, del código de 1877, que pasó a ser el libro IV.

Código Civil de 1963:

Libro I -De las personas y de la familia

Libro II -De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales

Libro III -De la sucesión hereditaria

Libro IV -Del registro de la propiedad

Libro V -Del derecho de obligaciones (de las obligaciones en general y de los contratos en particular)".¹²

1.5. Sujetos del Derecho Civil :

Al hablar de los sujetos del Derecho Civil, dice Planas, “en toda relación jurídica entran en juego tres elementos: el personal o subjetivo, sujetos del derecho; el real u objetivo, objeto del derecho; y el formal, acto jurídico.”¹³

Sin embargo, el criterio expresado por Sánchez, es que la mayoría de tratadistas están de acuerdo que el sujeto de la relación de derecho es la persona, ya sea que se presente como el pretensor o el de obligado, ya que no se concibe una relación jurídica sin un sujeto. En este caso, el sujeto activo de la relación jurídica por antonomasia, es el investido del poder jurídico y que hace valer sus derechos por sí mismo.

¹² Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pags. 13 y 14

¹³ Planas y Casals, José María. **Derecho civil español, común y foral**, pag. 115

Agrega este autor, que en la doctrina en general se considera al sujeto de la relación jurídica como *el ser investido de poder jurídico que generalmente actúa por sí o por medio de otro*, definición en la que el sujeto de derecho debe de tener la calidad de ser, con una realidad psicológica. Así como el derecho, que no tiene una existencia material, perceptible por los sentidos, en las ideas, decisiones y actividades de los hombres.

En la edad media se atribuían derechos a Dios y a los santos, situación que aún persiste en nuestros días, pero en el concepto moderno, tales seres metafísicos no representan ni intereses terrenos específicos ni realidad sensible y por lo tanto, quedan fuera del ámbito de los sujetos de derecho.

Este tratadista expone que actualmente existen instituciones como las corporaciones y fundaciones, titulares de derecho que se manifiestan como un ser meramente social que posee una representación mental, por lo tanto, no se debe caer en la equivocación de verlos como una ficción.¹⁴

García, al hablar de los sujetos del Derecho Civil dice que este ser ha de estar investido de poder jurídico, para ser titular del derecho subjetivo; en otras palabras, debe ostentar el señorío para obrar, ejercitando esta facultad o soberanía para realizar algo necesario, sin interés únicamente particular, sino social, legítimo, justo, regulado por el ordenamiento jurídico, lo que le dará la categoría de derecho subjetivo con que ha de estar investido el titular de la relación jurídica.¹⁵

¹⁴ Sánchez Román, Federico. **Estudios de aplicación del derecho civil**, t. II, pág. 283

¹⁵ García Martínez, Federico. **Derecho civil**, pág. 50

1.6. Etimología de la palabra persona:

Este vocablo ha sido motivo de múltiples estudios y discusiones entre los diferentes autores, quienes al referirse a su etimología coinciden en afirmar que persona es un sustantivo derivado del verbo latino *persono* (*de per y sono, as, are*), o *sono, as, are* (*sonar*) y el prefijo *per* (reforzando el significado, *sonar mucho, resonar*).

Según este origen etimológico, la palabra persona designaba la máscara que los actores utilizaban para caracterizarse y dar más volumen a la voz en los lugares faltos de adecuada acústica en que representaban. Con el correr del tiempo, persona se transformó en sinónimo de actor (personaje, se dice aún en las obras teatrales más recientes), y su uso se generalizó para designar al ser humano en general, al sujeto de derecho.¹⁶

1.7. Concepto de persona:

Puig, al conceptuar el término persona comparte que para algunos autores, existen dos conceptos de personas: el corriente y el jurídico. Corrientemente, el concepto persona es sinónimo de ser humano; el hombre y la mujer, de cualquier edad y status social, seres humanos, personas. Sin embargo, este concepto no es el que interesa al derecho, debido a que el derecho es obra humana, de y para los seres humanos. Además, porque el derecho crea y reconoce otra clase de personas como las sociedades, asociaciones, universidades municipios, etc., formados por personas individuales. Es por ello, que es necesario encontrar un concepto jurídico adecuado, lo que significa afrontar un sin número de problemas en la investigación.¹⁷

¹⁶ Castán Tobeñas. **Ob. Cit.** T. I, pág. 77

¹⁷ Puig Peña. **Ob. Cit.** T. I, vol. II, pág. 32

En opinión muy generalizada, Cánovas, escribe: “Persona, en sentido jurídico, es todo ente capaz de derechos y obligaciones, de devenir sujeto, activo o pasivo, de relaciones jurídicas; asimismo, las expresiones sujeto de derecho sujeto de la relación jurídica, son sinónimos de persona .

La mayoría de civilistas aceptan esa analogía a condición de referir la aptitud de derechos y obligaciones (como esencia de la persona en su concepto jurídico), a la posibilidad de adquirirlos, no a la titularidad en sí de determinados derechos o determinadas obligaciones”.¹⁸

Para evitar cualquier confusión de concepto, otros autores como Planiol y Ripert, dicen escuetamente que *persona es el sujeto de derecho*, expresión en realidad más concreta, porque efectivamente el concepto persona, para el derecho, solo tienen validez en las relaciones jurídicas.

Según estos autores, debemos tomar en cuenta, que la clásica definición de persona (*el ente capaz de derechos y obligaciones*), encierra una confusión terminológica, toda vez que dicho adjetivo expresa una idea de cualidad personal, innecesaria para fijar el concepto jurídico de persona, se es persona, no porque se es capaz, sino porque el derecho concede, o reconoce, la calidad de persona al ser humano y a ciertos entes que éste forma, para fijar las relaciones jurídicas, en consecuencia, la noción jurídica de persona ha de referirse con exclusividad a la fijación del elemento más importante en las relaciones jurídicas: *el sujeto de derecho, o sea la persona*.¹⁹

¹⁸ Espín Cánovas. **Ob. Cit.** Vol. I, pág. 167

¹⁹ Planiol Marcel y Ripert, Jorge. **Tratado práctico de derecho civil francés**, pág. 270

1.8. Clasificación de las personas:

Según Puig, en la realidad cotidiana que nos desenvolvemos diariamente, podemos observar que en relación a la clasificación de las personas, para el hombre natural únicamente existe una clase de persona: la individual (*o natural o física*), pero si lo vemos a través del crisol de lo jurídico, existen, además, las personas jurídicas (*o sociales, morales, colectivas, abstractas*), y por su importancia en el derecho civil, ambas son objeto de estudio. Persona individual, es el ser humano, producto de la actividad de éste, en cambio, la persona jurídica reviste muy variadas formas y especies, y por ello es objeto de amplios estudios doctrinarios.²⁰

En relación a este tema, Puig expone lo siguiente: “En el derecho romano, en el cual la existencia de la esclavitud y la consideración de los siervos como hombres desprovistos de la condición de personas, determinó, dice Carbonnier, *la distinción entre el hombre y la persona* (física). Ello llevó a que, como pone en relieve Guasp, el jurista haya conocido a lo largo de la historia, hombres que no eran personas, como los esclavos, y que siga conociendo personas que no son hombres, como los llamados entes jurídicos, morales o colectivos”.²¹

A nuestro criterio, podemos conceptualizarlas de la siguiente forma:

Personas Individuales (natural o física):

Es la persona física o natural, es decir, seres humanos sujetos de derechos y obligaciones.

²⁰ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, t. I, pág. 236

²¹ **Ibid.** Pág. 236.

Personas Jurídicas (sociales, morales, colectiva, abstractas):

Son aquellas entidades formadas para la realización de un fin permanente y colectivo de los hombres a las que el derecho objetivo reconoce capacidad que les permite tener derechos y obligaciones.

En cuanto a nuestro ordenamiento jurídico, nuestra ley sustantiva no conceptualiza el término de persona individual o persona jurídica, sino que únicamente se refiere a la personalidad individual y a las personas jurídicas desde el punto de vista de la investidura que la ley les confiere, indicando donde comienza y donde termina la personalidad, así como quienes las integran, pero en ningún momento las define, lo cual únicamente podemos encontrarlo en la doctrina, y para efectos de nuestra investigación y por entrelazarse directamente con nuestro tema, entraremos a conocer lo que al respecto dice el Código Civil, Decreto Ley número 106.

El Artículo 1o. del citado Decreto, al referirse a la personalidad expresa: “La personalidad civil comienza con el nacimiento y termina con la muerte; sin embargo, al que está por nacer se le considera nacido para todo lo que le favorece, siempre que nazca en condiciones de viabilidad”.

Asimismo, establece en el Artículo 2o. (Partos dobles). “Si dos o más nacen de un mismo parto, se considerarán iguales en los derechos civiles que dependen de la edad”.

El Artículo 3o. de ese mismo cuerpo legal, preceptúa: (comorencia). “Si dos o más personas hubiesen fallecido de modo que no se pueda probar cuál de ellas murió primero, se presume que fallecieron todas al mismo tiempo, sin que se pueda alegar transmisión alguna de derechos entre ellas”.

Posteriormente, en el Artículo 15 esta normativa describe a los entes o personas jurídicas, e instituye lo siguiente: “Son personas jurídicas: 1o. El Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos, los establecimientos de asistencia social y las demás instituciones, corporaciones y fundaciones de carácter público creados o reconocidos por la ley; 2o. Las asociaciones que se proponen promover, ejercer y proteger sus intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere aprobada por la autoridad respectiva; y 3o. Las sociedades, las empresas, consorcios y cualesquiera otras que permitan las leyes.

Las Asociaciones no lucrativas a que se refiere el inciso 3o. podrá establecerse con la autorización del Estado, en forma accionada, sin que, por ese solo hecho, sean consideradas como empresas mercantiles”.

En el Artículo 16 de dicho Código, expresa: “La persona jurídica forma una entidad civil distinta a sus miembros individualmente considerados; puede ejercitar todos los derechos y contraer las obligaciones que sean necesarias para realizar sus fines y será representada por la persona u órgano que designe la ley, las reglas de su institución, sus estatutos o reglamentos, o la escritura social”.

1.9. La persona y la personalidad (sus diferencias):

Nos parece muy puntual diferenciar a la persona de la personalidad, aunque es corriente en el lenguaje vulgar e incluso jurídico usar como sinónimos los términos *persona* y *personalidad* no deben confundirse. Puig, dice lo siguiente: “*Si persona es todo ser capaz de derechos y obligaciones, por personalidad ha de entenderse la investidura jurídica que confiere aptitud para ser sujeto, activo o pasivo, de relaciones jurídicas.* La personalidad es la condición que el derecho exige y confiere para poder tomar parte del mundo jurídico; es una investidura que actúa de condición para

proyectar y recibir los efectos jurídicos. Es un marchamo sin el cual no se puede entrar al mundo de la juridicidad.

La personalidad, es una cualidad concedida por el derecho, no basta que un ser exista físicamente; *para que la personalidad aparezca, es necesario, ante todo que un ser exista en el sentido valorativo de la expresión, pero ¿Cuándo se dice que existe la persona?, es una incógnita que deberá de resolverse*".²²

En relación a la personalidad, Puig en la obra anteriormente citada nos comparte las siguientes tesis o criterios:

“Teoría de la concepción:

La acoge el código argentino y fue defendida por Casajus, que partiendo de los datos de la fisiología y embriogenia, afirmaba que el hombre existe desde la concepción, y, por consiguiente, siendo la capacidad inherente al hombre, debe serle reconocido desde el momento de la concepción.

Teoría del nacimiento:

Partiendo de la imposibilidad de determinar el momento de la concepción y del hecho de que durante la concepción, el feto no tiene vida independiente de la madre, esta doctrina espera el nacimiento para conceder personalidad. Esta tesis ha sido la que se mantiene en los códigos alemán, suizo, austriaco, portugués, etc.

²² **Ibid.** Pág. 227

Teoría ecléctica:

Esta teoría pone el origen de la personalidad en el nacimiento, pero reconociendo por una ficción derechos al concebido. Esta doctrina la sostiene Savigny, apoyándose en el derecho romano.

Teoría de la viabilidad:

Para los partidarios de la misma no basta con el nacimiento fisiológico, sino que además es necesario que el nacido reúna condiciones de viabilidad, o sea, la aptitud para seguir viviendo fuera del claustro materno. Esta tesis se mantiene en el código francés y en el italiano de 1865".²³

Es importante mencionar, que en cuanto a la personalidad, en nuestro país se acepta la teoría ecléctica, de conformidad con el Artículo 1o. del Decreto Ley 106, Código Civil.

1.10. Relación del Derecho Civil con otras instituciones jurídicas:

Una investigación, cualquiera que esta sea, no puede vivir en el aislamiento con respecto a las normativas y doctrinas existentes, ya que necesita de todas las ciencias para desenvolverse y buscar soluciones viables al problema que se plantea.

Es así, como debe existir estrecha relación en el estudio de las mismas, toda vez que se trata de instituciones que por su afinidad o por la materia de su competencia tienen relación con el Derecho Civil y con nuestro tema. Por ejemplo, en nuestro estudio es importante acercarnos al Derecho Constitucional, la Constitución y el

²³ **Ibid.** Pág. 228

Derecho Procesal Civil y Mercantil, con el fin de amalgamar una serie de conocimientos que formen un todo y llegar al descubrimiento de la verdad, instituciones que por estar ligadas a nuestra investigación las estudiaremos continuación.

1.10.1. Con el Derecho Constitucional:

El Derecho Constitucional se encuentra relacionado con el Derecho Civil, toda vez que dentro de su seno y por considerársele como el tronco del Derecho Público, está ligado íntimamente con la Constitución, la cual en este caso en particular y por su grado jerárquico, es la que contiene la normativa acerca del régimen económico y social del Estado y de sus obligaciones, pero principalmente, lo referente a los bienes del Estado, ya que a través de él conoceremos más acerca de la Constitución.

El Licenciado Prado, catedrático de Derecho Constitucional de la Universidad de San Carlos de Guatemala, nos aporta que “el Derecho Constitucional está relacionado con el ámbito de aplicación de las normas que contiene actualmente, pues en la antigüedad no se concebía la división de los poderes o funciones, la soberanía como atributo del pueblo y otros derechos y garantías, pues el absolutismo era la característica fundamental de quienes detentaban o ejercían el poder. Hoy forma parte del derecho público y se le considera como una de sus principales ramas, o es el Derecho Público mismo, como alguien ha afirmado. En su evolución, ha tendido progresivamente a garantizar los derechos públicos subjetivos de los habitantes: el de libertad, el de reunión, de asociación y de religión o de culto”.²⁴

Prado, al referirse al Derecho Constitucional expone que es aquella rama del derecho político que comprende las leyes fundamentales del Estado que establecen la forma de gobierno, los derechos y deberes de los individuos y la organización de los

²⁴ Prado, Gerardo. **Derecho constitucional guatemalteco**, págs. 17 y 18

poderes públicos.²⁵

Por su parte el autor Naranjo, escribe: “El Derecho Constitucional, es la rama del Derecho Público que estudia la estructura del Estado dentro del marco de la Constitución, la situación del individuo frente al poder del Estado, la organización y funcionamiento de ese poder en sus aspectos fundamentales y las instituciones políticas que constituyen el soporte de la vida estatal”.²⁶

1.10.2. Con la Constitución:

Como lo expresamos anteriormente, no podemos visualizar ninguna ley sustantiva o subjetiva, sin tener que pensar en la Constitución, ya que ésta ocupa la supremacía legislativa dentro de nuestra normativa, y siendo que, los bienes del Estado se encuentran regulados dentro de la Constitución Política de la República de Guatemala, es imperativo, detenernos por un momento en nuestra investigación para conocer su origen, principios y alcances jurídicos.

Señala el Profesor Prado, que “la Constitución, tuvo su origen en la revolución francesa y estadounidense, ejemplo que luego siguen todos los pueblos civilizados de Europa y de América, salvo aquellos países en que se interrumpe la normalidad constitucional por períodos más o menos largos, en que el poder es detentado por los gobiernos de facto o por regímenes totalitarios.

Antiguamente, Aristóteles, en su *política*, definía la Constitución como el principio según el cual aparecen ordenadas las autoridades públicas, y especialmente aquella que está sobre las demás: la autoridad soberana. Y añadía que la Constitución determina la organización de la autoridad del Estado, la división de los poderes del

²⁵ **Ibid.** pág. 23

²⁶ Naranjo Mesa, Vladimiro. **Teoría constitucional e instituciones políticas**, pág. 133

mismo, la residencia de la soberanía y el fin de toda sociedad civil. Tiene por finalidad fijar y limitar las facultades que el pueblo impone a los gobernantes que elige.

La Constitución, indudablemente es la cabeza o el primer lugar de acuerdo con el principio de la jerarquía de las leyes y a esta situación se le llama supremacía, porque la Constitución es el fundamento positivo sobre el cual se asienta el orden jurídico del Estado, es la fuente o principio del orden estatal entero, *No hay Estado sin Constitución*, esta es la ley de leyes, ya que dicha posición jerárquica obedece también por llevar implícita toda una filosofía que orienta no sólo a los agentes del poder, -gobernantes- sino también la conducta de los gobernados”.²⁷

Por su lado Ossorio, indica que Constitución es “la forma o sistema de gobierno que tiene un Estado, de donde se parte del supuesto que toda sociedad organizada debe estar constituida mediante normas legales o consuetudinarias para establecer un orden de gobierno, ya que una organización social sin normas es una anarquía”.²⁸

Para finalizar, el Licenciado Prado expresa: “Constitución comprende el conjunto de reglas jurídicas que determinan los órganos superiores del Estado, su modo de creación, sus relaciones recíprocas, su competencia y la posición que cada uno de esos órganos en relación con el poder estatal”.²⁹

1.10.3. Con el Derecho Procesal Civil y Mercantil:

El Derecho Civil también se relaciona con el Derecho Procesal Civil y Mercantil, ya que en cuestiones de posesión de bienes inmuebles algunas veces hay problemas

²⁷ Prado. **Ob. Cit.** pág. 24.

²⁸ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 208.

²⁹ Prado. **Ob. Cit.** pág. 24.

de orden legal los cuales son conocidos por un juez competente a través de los procesos sumarios, tal es el caso de los interdictos de amparo de posesión y de tenencia y el interdicto de despojo (artículos 253 y 255 del Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil); debiéndose tomar en cuenta que el vencido puede agotar la instancia del juicio plenario de posesión.

Asimismo, la titulación supletoria está inmersa dentro de los procesos especiales de jurisdicción voluntaria regulada dentro de esta normativa en los Artículos 401 al 515, pero específicamente, en los Artículos 401 al 405, ya que si bien es cierto existe un procedimiento para la titulación supletoria enmarcado dentro del Decreto número 49-79, del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, el que expresa en el Artículo 1.: “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad podrá solicitar su titulación ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. ...”.

El Licenciado Gordillo, actual Procurador General de la Nación y catedrático de Derecho Procesal Civil y Mercantil de la Universidad de San Carlos de Guatemala, al referirse a esta temática expresa: ‘Dicha normativa no aclara mediante que proceso judicial se conocerá del asunto, al no haber pleito, y por tratarse que la titulación supletoria es un acto voluntario a petición de parte, el interesado la inicia ante un juez competente, obviamente, en ese momento no hay oposición ni litis alguna, la que deviene posteriormente al oponerse a la titulación alguna persona afectada con dichas diligencias, lo que suspenderá el trámite y las partes podrán acudir a la vía ordinaria. Es así, que por la laguna legal que existe en estos casos dentro de nuestro ordenamiento jurídico, cobra vida la jurisdicción voluntaria, la que en el Artículo 401 preceptúa: La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

El proceso sumario es un procedimiento de tramitación abreviada, con rapidez y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario, con los trámites de éste, pero plazos más cortos. Entre los asuntos que se tramitan dentro del proceso sumario se encuentran los interdictos.

El Derecho Procesal, lo podemos definir *como el conjunto de normas jurídicas relativas al proceso o conjunto de normas que ordenan el proceso, que regulan la competencia del órgano jurisdiccional, la capacidad de las partes, los requisitos y eficacia de los actos procesales, las condiciones para la ejecución de las sentencias, en general regula el desenvolvimiento del proceso*.³⁰

Para ahondar un poco más en esta materia, el tratadista Couture, define al Derecho Procesal Civil como *“la rama de la ciencia jurídica que estudia la naturaleza, desenvolvimiento y eficacia del conjunto de relaciones jurídicas denominado proceso civil”*.³¹

Asimismo, Vescovi, define el Derecho Procesal en general como *“el conjunto de las normas que establecen los institutos del proceso y regulan su desarrollo y efectos y también la actividad jurisdiccional”*.³²

Como se dijo anteriormente, en este trabajo el Derecho Procesal Civil y Mercantil es motivo de estudio por estar relacionado con el procedimiento de titulación supletoria, jurisdicción voluntaria y los juicios sumarios, entre los que destacan, los interdictos, a los cuales nos referiremos brevemente.

³⁰ Gordillo, Mario Estuardo. **El derecho procesal civil guatemalteco, aspectos generales de los procesos de conocimiento**, págs. 3, 4 y 106

³¹ Couture, J. Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**, pág. 3

³² Vescovi, Enrique. **Teoría general del proceso**. pág. 10

El Licenciado Gordillo, expresa que en términos generales, *“el interdicto es una prohibición o mandato de hacer o no decir, y que en lo procesal, es aquella acción de índole sumaria para decidir sobre la posesión temporal”*.³³

Para el citado autor, “los interdictos son el medio más expedito y simple para la defensa de la posesión y lo decidido en ellos puede discutirse en un juicio más amplio, y de carácter definitivo, así lo reza el Artículo 250 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley número 107. El vencido en cualquier interdicto puede hacer uso del juicio plenario de posesión, es decir que la decisión no pasa en autoridad de cosa juzgada, puesto que puede ser revisada por medio de un proceso posterior, asimismo, los interdictos sólo proceden respecto a bienes inmuebles y de ninguna manera afectan cuestiones de propiedad o de posesión definitiva”.³⁴

El Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, Decreto Ley número 107, regula los siguientes interdictos:

- De amparo de posesión o de tenencia
- De despojo
- De apeo o deslinde
- De obra nueva o peligrosa.

³³ Gordillo, **Ob. Cit.** Pag. 110

³⁴ **Ibid.** Pag. 110

CAPITULO II

Por tratar nuestro tema sobre la importancia de crear un medio de defensa con el objeto de impedir que los particulares inscriban a su favor bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, invocando el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, se hace necesario referirnos en forma breve a los bienes, debido a que nuestro tema tiene relación con los bienes inmuebles que se inscriben en el Registro de la Propiedad mediante ese procedimiento, es por ello que es importante conocer algunas instituciones relacionadas con los bienes para tener un panorama más amplio en la presente investigación científica.

2. Etimología de bien:

El diccionario de Ossorio, dice que *“bien es una unidad, beneficio, caudal, hacienda, y dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material”*.³⁵

Por su parte Cabanellas, al hablar del significado de bien expone que “para la moral, la religión, la filosofía, la ética, el derecho, es lo perfecto, especialmente en la conducta humana. Su connotación es de utilidad, conveniencia, beneficio o provecho y bienestar. Dentro del campo estrictamente jurídico, se emplea cuando se habla de un bien mueble, inmueble o incorporal, aunque se prefiere emplear el plural (*bienes*) para referirse a cuanto puede constituir objeto de un patrimonio”.³⁶

³⁵ Ossorio. **Ob. Cit.** págs. 110 a 117

³⁶ Cabanellas. **Ob. Cit.** Vol. II, pág. 536

2.1. Antecedentes históricos:

Para hablar de la historia de los bienes, forzosamente tenemos que retroceder en la historia y adentrarnos en el vasto mundo del derecho romano, por ser la fuente primigenia del derecho civil y dentro de este se encuentran regulados los bienes. Los romanos le daban el nombre de *res* (cosa) a todo bien o derecho patrimonial.

Según comparte en su obra el historiador Antokoletz, en tiempos del imperio romano se denominaban santas todas las cosas defendidas y protegidas contra la injuria de los hombres y que la palabra *santa* proviene probablemente de *sagmen*, verbena, unas hierbas que los legados romanos llevaban consigo para que nadie los ofendiese.

En tiempos de Justiniano, eran cosas sagradas las dedicadas al servicio de Dios, los edificios y los donativos para el servicio divino, el sitio en que se han levantado los edificios sagrados aún después de destruidos, se consideraban santas las murallas, los muertos y las cosas sagradas no podían ser enajenadas, salvo para redención de cautivos y que de las penas por infracción a las cosas santas, deriva la palabra moderna de *sanción*.

Las cosas de derecho público se dividían en *cosas del comercio* y *cosas públicas*. Las primeras eran las cosas no susceptibles de apropiación privada por estar fuera del patrimonio; las segundas eran las cosas comunes a todos, por ser del derecho natural o de gentes. Eran comunes: el aire, el agua corriente, el mar y las cosas del mar; lo mismo que los ríos y los puertos.

En esa época, todo el mundo podía acercarse a las costas del mar, entendiéndose por costas hasta donde se extiende las mayores olas en el invierno. También eran cosas públicas y del derecho de gentes, el uso de las riveras y la navegación de los

ríos, pero la propiedad de los ríos pertenecía a aquellos con cuyos predios lindaban.

Las cosas admitían diversas divisiones según que se refirieran al derecho público, al derecho privado o al patrimonio. En relación al derecho público las cosas se dividían derecho divino de las cosas y derecho humano de las cosas.³⁷

Agrega el autor mencionado, que bs demás bienes susceptibles de propiedad privada constituían las cosas dentro del comercio. Por el derecho natural o de gentes, cada persona podía guardar para sí el producto de la caza y de la pesca en tierra, ríos, mares y cielo.

Otra división de las cosas en el imperio romano fue la de *muebles e inmuebles*: las primeras, porque podían ser desplazadas sin destruir su individualidad o porque se movían por sí mismas; las segundas, formadas por los bienes raíces que se clasificaban en urbano, suburbanos, rústicos, itálicos, provinciales.

Eran cosas *corporales* las que podían ser tocadas e *incorporales* las que no podían ser tocadas; estas últimas constituían más bien un derecho (una herencia, una servidumbre, una obligación).

Eran cosas *divisibles* las que después de repartidas, conservan su individualidad, e *indivisibles* en el caso contrario. No se puede dividir, por ejemplo, un esclavo, un animal, un vaso. Cuando una cosa es físicamente indivisible se puede tener sobre cualquiera de su parte un derecho abstracto o *pro indiviso*.

Las cosas se distinguían también por su *genero* y por su *especie*, según que la

³⁷ Antokoletz, Daniel. *Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones*, págs. 177 y 178

cosa estuviera o no individualizada.³⁸

2.2. Definición de cosa:

Para comprender el significado de la palabra bienes, es importante definir primeramente la acepción de cosa, por ser el objeto sobre el cual recae la acción y estar vinculada con los bienes, ya que nuestra ley sustantiva específicamente en el Artículo 442 del Código Civil, al referirse a los bienes lo hace mencionando la palabra cosas, al decir que: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

El tratadista Cabanellas, expresa que la palabra cosa viene del latín causa, es todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. Cosa comprende todo lo existente, de manera corporal e incorporal, natural o artificial, real o abstracta. Cosa es contrario a persona, el sujeto de las relaciones jurídicas; salvo en tiempos de la esclavitud, en que el ser humano era considerado como cosa; en cambio, cosa se refiere al objeto del derecho o de los derechos y obligaciones.³⁹

Borda, conceptualiza el término las cosas de la siguiente forma: “*se llaman cosas a los objetos materiales susceptibles de tener un valor, son cosas todas las que ocupan un lugar en el espacio, sean sólidas, líquidas o gaseosas*”.⁴⁰

Podemos decir, entonces, basándonos en las diferentes corrientes doctrinarias y científicas, que *cosa en sentido estricto o restringido se puede definir como una síntesis mental de un objeto.*

³⁸ **Ibid.** Pág. 179

³⁹ Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 537

⁴⁰ A. Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales**, pág. 7

2.3. Definición de bien:

El diccionario de derecho usual, al referirse a los bienes dice que “son aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Son cosas de utilidad para el hombre, las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas, también todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. Cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez”.⁴¹

Según este diccionario, al efectuar un estudio comparativo del tema comparte que “el Código Civil español, situándose desde el punto de vista de la propiedad, aunque los bienes puedan configurar otros muchos aspectos del derecho, considera como tales, ya muebles o inmuebles, y en lo que cabe estimar una definición legal, *todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación*”.⁴²

De acuerdo a Ossorio, los bienes son de muchas clases, expresan unidad, beneficio, caudal, hacienda, pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material. El Código Civil argentino cuando dice que se llaman bienes los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio. Su división es amplísima, empezando por la fundamental de inmuebles, muebles y semovientes.⁴³

Según Rojinas, “*la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación*”, agregando que este significado es distinto del económico, pues en este

⁴¹ Cabanellas. **Ob. Cit.** Vol. II, pág. 270

⁴² **Ibid**

⁴³ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 107.

sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre”.⁴⁴

Por su parte nuestra ley sustantiva, Código Civil en su Artículo 442 establece: *“Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles”*.

2.4. Naturaleza jurídica de los bienes:

La teoría del derecho divide los bienes en muebles e inmuebles siendo preciso para el objetivo de este trabajo diferenciar claramente cuál es la naturaleza jurídica de éstos. Por muebles o bienes muebles se comprenden los que, sin alteración alguna, pueden trasladarse o son trasladados de una parte, siendo los que se detallan:

2.4.1. Bienes muebles:

Para Ossorio, el bien mueble es aquel que por sí mismo o mediante una fuerza externa es transportado de un lado a otro, siempre que el ordenamiento no le haya conferido carácter de inmueble por accesión. También se considera mueble al semoviente, las partes sólidas o fluidas separadas del suelo, como las piedras, tierras, metales, construcciones asentadas en la superficie del suelo con carácter transitorio; los tesoros, monedas y demás objetos puestos bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios, mientras no estén empleados.⁴⁵

Cabanellas, al referirse a los bienes muebles dice que *“son aquellos que sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra, o como lo expresa el Código Civil argentino, que son bienes muebles las cosas que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza extraña,*

⁴⁴ Rojinas Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**, pág. 67.

⁴⁵ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 108

con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles”.⁴⁶

En cuanto a los muebles, el Artículo 451 del Código Civil indica: “*Son muebles:*

- 1º. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- 2º. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3º. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4º. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aún cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- 5º. Los derecho de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y
- 6º. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”.

El Código Civil, en el Artículo 454 divide los bienes muebles en: *Fungibles* si pueden ser substituidos por otros de la misma especie y cantidad; y *no fungibles* los que no pueden ser remplazados por otros de las mismas cualidades.

El Artículo 455 considera a los semovientes como bienes muebles, pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca, se reputan como inmuebles. Por su parte el Código de Comercio estipula que las empresas se reputan bienes

⁴⁶ Cabanellas. **Ob. Cit.** Vol. II, Pág. 280

muebles.

2.4.2. Bienes inmuebles:

Para Cabanellas, los bienes inmuebles son *aquellos que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro* y los clasifica así:

- *“Son inmuebles por su naturaleza :*

Las cosa que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica

- *Son inmuebles, por accesión:*

Las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad. Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.

- *Son inmuebles, por su carácter representativo:*

Los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis”.⁴⁷

En ese orden de ideas, Ossorio expone que el bien inmueble es aquel que no

⁴⁷ **Ibid.** Pág. 280 y 281

puede ser trasladado de un lugar a otro y los divide de manera similar a la anterior. ⁴⁸

El Artículo 445 del Código Civil establece: “*son inmuebles:*

- 1º. El suelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6º. Los muelles y los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7º. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca”.

El Artículo 446 del Código Civil, también establece: “*se reputan inmuebles los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que las aseguran*”.

⁴⁸ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 108.

2.5. Clasificación de los bienes:

Los bienes admiten innumerables clasificaciones, de las cuales mencionaremos sólo las principales a manera de ampliar el tema; al respecto Cabanellas nos presenta la siguiente clasificación:

“Por razón a la persona a que pertenecen:

- De dominio público (un río)
- De propiedad privada (un traje)

Por su Naturaleza:

- Inmuebles (un terreno)
- Muebles (un collar)
- Corporales: (Un automóvil)
- Incorporales: (el derecho a cobrar un seguro)
- Fungibles: (un ladrillo)
- No fungibles: (el manuscrito del Quijote)
- Consumibles: (una manzana)
- No consumibles: (una finca rústica)

Por su importancia:

- Principales (una explotación agrícola)
- Accesorios (sus instrumentos de labranza)

Por su existencia:

- Presentes (un predio que se tiene actualmente)
- Futuros (la cosecha venidera)

Por su divisibilidad:

- Divisibles (un terreno, una cantidad de dinero)
- Indivisibles (un caballo, un reloj)

Por la posibilidad de enajenarlos:

- Enajenables (todos los no prohibidos)
- Inalienables o de comercio ilícito (las drogas fuera de aplicaciones médicas)⁴⁹

La clasificación anterior es importante, sobre todo cuando se refiere a los bienes por razón a la persona a que pertenecen, que pueden ser de dominio público o de propiedad privada; y tratándose nuestro tema de los bienes propiedad del Estado haremos un alto para dilucidar cuando son bienes que pertenecen a particulares y cuando pertenecen al Estado.

El Artículo 460 del Código Civil, al referirse a los bienes de propiedad privada expresa: “*Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal*”.

Cabanellas al abordar el tema, dice: “*Son aquellos que integran la propiedad*

⁴⁹ Cabanellas. **Ob. Cit.** Vol. II, pág, 270

peculiar y exclusiva de un individuo, o los que están bajo su dominio privado. Entre los bienes del Estado se diferencian dos clases de bienes: los de naturaleza pública y uso general y los privativos, concretando lo anterior al decir que existen los bienes públicos del Estado y bienes privados del Estado”.⁵⁰

2.6. Bienes del Estado:

Como sabemos, todas las cosas pertenecientes a los particulares son de propiedad privada, pero en cambio las pertenecientes al Estado o corporaciones públicas, pueden ser de dominio público y de propiedad privada estatal. Así lo expresa el código civil en el Artículo 456 del Código Civil y preceptúa: *“Los bienes son del dominio de poder público o de propiedad de los particulares”*.

Para ahondar en el tema, los autores Morfín y Rodríguez, indican que entre los diversos criterios para diferenciar ambas clases de cosas propiedad de los entes públicos, está el que atiende a la función económica de los bienes.

Según este criterio se considera de dominio público o los que satisfacen directamente las necesidades colectivas; y de propiedad privada los que sirven indirectamente a dichas necesidades. De igual manera, se consideran bienes del Estado aquellos de naturaleza pública destinados al uso general, la razón por la cual en nuestro medio se les ha denominado *bienes nacionales* o *bienes del Estado*, estriba en la denominación que se ha hecho de los bienes nacionales en las últimas Constituciones.

En la Constitución de la República emitida el 11 de marzo de 1945, se les denominó bienes de la nación, mientras que en la actual Constitución Política de la

⁵⁰ *Ibid.* Pág. 271

República se les denomina bienes del Estado, siendo desde el punto de vista jurídico más acertado este último, en virtud de que la acepción Nación, hace referencia a pueblo con unidad histórica, en tanto que el Estado es un ente organizado, con personalidad jurídica propia, susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones y formado por tres elementos: *territorio, población y poder*.

Los bienes del Estado en la legislación vigente se les denominan también *bienes del poder público, bienes del dominio público, bienes públicos, bienes del dominio del poder público, bienes del Estado*.

En cuanto a los bienes de dominio público, el estado posee bienes que son sociales antes que estatales por cuanto están destinados al disfrute de toda la comunidad.

Estos bienes surgen por causas naturales (ríos, arroyos, lagos, costas, etc.), o artificiales (calles, carreteras, museos, puertos, muelles, etc.)”.⁵¹

Por regla general, la utilización de estos bienes por los particulares es gratuita y son imprescriptibles e inalienables.⁵²

La Constitución Política de la República regula los bienes del Estado en el Artículo 121 que estipula: “*Son bienes del Estado:*

- a. Los de dominio público;
- b. Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos

⁵¹ Morfín Anabella y Montenegro Mario Leonel. **Gestión del patrimonio del Estado**, pags. 20 y 21

⁵² Rojinas Villegas, Rafael. **Curso de finanzas, derecho financiero y tributario**, pág. 857

navegables y sus riveras, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la república, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley;

- c. Los que constituyen el patrimonio del Estado incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas;
- d. La zona marítimo terrestre, la plataforma continental y el espacio aéreo, en la extensión y forma que determinen las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala;
- e. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo;
- f. Los monumentos y las reliquias arqueológicas;
- g. Los ingresos fiscales y municipales, así como los de carácter privativo que las leyes asignen a las entidades descentralizadas y autónomas; y
- h. Las frecuencias radioeléctricas”.

El Código Civil, en el Artículo 457, al regular los bienes del Estado, prescribe que *“los bienes del dominio del poder público pertenecen al estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”*. Esta división que de los bienes hace nuestra ley sustantiva, omite señalar expresamente qué son y cuáles son.

Los bienes de uso común están especificados en el Artículo 458 del Código Civil,

cuya enumeración es la siguiente:

- “1º. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada;
- 2º. Los puertos, muelles, embarcaderos, portones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades;
- 3º. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límites al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y
- 4º. La zona marítima terrestre de la república, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.”

Asimismo, preceptúa el Artículo número 670 de ésta normativa: “Son propiedad de la Nación las islas ya formadas o que se formen en la zona marítimo terrestre y en los ríos y desembocaduras”. ...

Los bienes nacionales de uso no común que están definidos en el Artículo 459 del Código Civil, son:

- “1º. Los que están destinados al servicio del Estado, de las Municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;
- 2º. Los de uso público cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
- 3º. Los ingresos fiscales y municipales;

- 4º. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
- 5º. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
- 6º. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquiera el Estado o las Municipalidades por cualquier título legal;
- 7º. Los excesos de propiedad rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; y
- 8º. Los monumentos y reliquias arqueológicas.”

Por su parte, el Artículo número 671 del Código Civil, expresa: “Es de dominio público lo que el mar arroje y no tengan dueño conocido, salvo lo dispuesto en el título relativo a ocupación y en leyes especiales.”

Al hacer un análisis comparativo e interpretativo entre los bienes del *dominio del Estado* que contempla el Artículo 121 de la Constitución, con los que enumera el Código Civil como *bienes del Estado*, la norma constitucional no incluye como bien del Estado, *la estratosfera* y en el caso de *los minerales*, no hace la calificación de que éstos sean considerados como bienes del Estado antes o después de ser extraídos, como sí lo establece el Código Civil, por lo que deberá adherirse a lo contemplado en la norma constitucional.

2.7. Afectación y desafectación de los bienes del Estado:

Según Morfín y Montenegro, “los bienes del dominio público son susceptibles de desafectarse en virtud de la ley, para convertirse en bienes patrimoniales del Estado o de bienes privados (Artículo 124 de la Constitución Política de la República y 459

numeral 2º. del Código Civil). En ese sentido, el Artículo 463 del Código Civil establece: *el traspaso de los bienes del dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios deberá hacerse llenándose los trámites que señala la ley y reglamentos respectivos.* Para el efecto, debemos distinguir entre *afectación y desafectación*; la primera se da cuando un bien patrimonial pasa a formar parte del dominio público; y la segunda cuando un bien deja de ser de dominio público y pasa a ser patrimonial, esta condición debe ser claramente determinada por la ley o por una resolución dictada por la entidad estatal.”⁵³

Nos parece oportuno en este momento externar, que existe dentro de la administración pública una forma de transferir el dominio de los bienes a sus dependencias, conocida como la adscripción. Aunque no se trata de una enajenación del patrimonio del Estado, ésta es una figura administrativa mediante la cual un bien que pertenece al Estado pasa a disposición de un órgano del Estado para el cumplimiento de sus fines; y cuando un bien deja de ser necesario para la entidad estatal que lo tiene adscrito opera la desadscripción.

No obstante la normas referidas, es frecuente encontrar en el Registro General de la Propiedad, inscripciones registrales de bienes del Estado, que en violación a tales disposiciones, se han inscrito no a nombre del Estado, sino a favor de distintas instituciones estatales que los poseen, lo cual es ilegal, ya que dichos bienes únicamente deben estar adscritos a dichas dependencias, las que por no tener personería jurídica no pueden tener bienes inscritos como de su propiedad.

Asimismo, es de tomar en cuenta que el Estado posee además otros bienes que pueden satisfacer necesidades individuales o colectivas pero que no afectan al uso de

⁵³ Morfín y Montenegro. **Ob. Cit.** Págs. 28 y 29.

todos los habitantes, sino al de determinadas personas vinculadas a ellos por su adquisición, locación, administración, concesión u otra forma de contratación, que son generalmente enajenables y prescriptibles. Tales bienes están comprendidos en la literal c) del Artículo 122 constitucional, que prescribe: “*Son bienes del Estado: ... c) los que constituyen el patrimonio del Estado incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas; ...*”.

También es importante referirnos al patrimonio del Estado, el cual debe entenderse como el integrado por todos aquellos bienes de uso no común, que siendo propiedad del Estado no están afectos al uso general o destinados a los servicios públicos, incluidos los derechos reales y los de arrendamientos de que el Estado sea titular, o de cualquier naturaleza que deriven del dominio de los bienes patrimoniales.⁵⁴

Lobón, al tratar el tema, expresa que los bienes patrimoniales son aquellos bienes que las entidades administrativas poseen para el desarrollo de actividades que no obstante su utilidad pública, están sometidos a las formas del derecho privado.

En ese orden de ideas, agrega que podemos entender también por patrimonio del Estado a la universalidad de bienes, derechos y recursos financieros con que cuenta el Estado para cubrir sus atribuciones y persigue fundamentalmente, a) el bien común; b) la justicia social; c) el interés general; d) el beneficio social; e) el reconocimiento de un ámbito de poder; f) la libertad individual; y g) ser una garantía respecto a terceros.⁵⁵

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 459 del Código Civil, entre los bienes del patrimonio del Estado están: *los destinados al servicio del Estado, de las Municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que*

⁵⁴ Rojina Villegas. **Ob. Cit.** Pág. 55

⁵⁵ Lobón Cerviá, Marta. **Los bienes patrimoniales de la administración, manual de derecho administrativo II**, pág. 77

constituyen su patrimonio.

Por su parte el Artículo 462 del cuerpo legal citado prescribe que *los bienes que constituyen el patrimonio del Estado de los municipios y de las entidades estatales descentralizadas, están sujetos a las leyes especiales y subsidiariamente a lo dispuesto en este código.*

En aplicación de tales normas, el patrimonio del Estado lo constituyen todos los bienes que son susceptibles de ser adquiridos por cualquiera de los procedimientos establecidos por la ley.

Para Lobón, estas formas de adquirir bienes por parte del Estado o las entidades estatales autónomas, descentralizadas o semiautónomas, pueden ser:

- “Por disposición de la ley (áreas o zonas protegidas, monumentos y reliquias arqueológicas, parques nacionales, etc.);
- A título gratuito (donación, sucesión vacante, transferencia de la propiedad sin pago, valores abandonados, etc.);
- A título oneroso (compra, donación, adjudicación en pago, expropiación, etc.);
- Adjudicación de bienes del Estado (decomisos, disposiciones de órganos del Estado, etc.);
- Por desafectación (desadscripción de bienes a favor de una dependencia o entidad estatal para trasladarlos a otra);

- Cualquier otro mecanismo lícito que incorpore bienes al patrimonio estatal.”⁵⁶

⁵⁶ **ibid.** pág. 77

CAPITULO III

3. Concepto y naturaleza de la propiedad:

El significado gramatical de la palabra propiedad denota adherencia a un sujeto que en materia jurídica no puede ser otro que el ser humano, o la entidad formada por seres humanos. La palabra propiedad cuando se refiere a alguien indica algo que no es ajeno. En derecho se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre.

3.1. Definición:

En la actualidad existen dentro de la doctrina una gran variedad de definiciones de la propiedad y por tener relevancia dentro del tema que desarrollamos citaremos algunas de ellas:

El autor Peniche, define la propiedad como *el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes*. La propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa, cuyo dominio corresponde a uno solo o a varios individuo sin limitación con las restricciones que dispongan las leyes.⁵⁷

Rojinas, define la propiedad diciendo que es *“el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de*

⁵⁷ Peniche López, Edgardo. *Introducción al derecho civil*, pág. 157

una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".⁵⁸

La propiedad dice Fairén, *"es el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, hasta el punto de que todas las instituciones jurídico-privadas de trascendencia económica encuentra en la propiedad su más genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio"*.⁵⁹

Por su parte, el maestro Valverde expresa: *"La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos por la ley o la concurrencia de los derechos de otro"*.⁶⁰

Puig, al hablar de la propiedad indica que entre los derechos reales, por su misma naturaleza y por los efectos que produce, *la propiedad es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas*.⁶¹

Para Cabanellas, propiedad es en general *"todo cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa"*.⁶²

El Artículo número 464 del Código Civil guatemalteco, Decreto número 106, al referirse al contenido del derecho de propiedad preceptúa: *"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las*

⁵⁸ Rojas Villegas, Rafael. **Ob. Cit.** T. II, pág. 78

⁵⁹ Fairén Martínez, Manuel. **La propiedad, teoría de errores**, pág. 225

⁶⁰ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español, parte especial derechos reales**, pág. 147

⁶¹ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** t. II; pág. 44

⁶² Cabanellas. **Ob. Cit.**, vol. V, Pág. 462

obligaciones que establecen las leyes”.

Si el propietario tiene derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, este da al propietario el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio, así mismo, le otorga el derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador, y el derecho de disfrutar de los frutos de sus bienes y de todo lo que se le incorpore por accesión.

Reviste importancia el hecho de que la propiedad no concede únicamente derechos sino también limitaciones a la misma, es por ello que se encuentra normada en nuestro Código Civil en el capítulo II, título II del libro II (de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales), limitaciones de prohibiciones y de obligaciones que pueden ser *legales*, o sea las contempladas expresamente en la ley y *voluntarias*, las establecidas por la voluntad del propietario, tal es el caso de las servidumbres.

3.2. Teorías de la propiedad

Tanto los juristas como los filósofos y sociólogos han querido buscar un fundamento sólido a la propiedad, formulando multitud de teorías, la mayoría de las cuales carecen hoy de interés y actualidad. Algunos autores, al clasificarlas exponían doctrinas que regaban todo fundamento a la propiedad y que propugnaban por su abolición, algunas incluso extremas, como la que en nuestros días se pretende mantener en la China comunista, mediante la abolición total de la propiedad privada, con el sistema de las comunas. Castán, clasifica las teorías de la propiedad en *clásicas* y *modernas*.

3.2.1. “ Teorías clásicas:

3.2.1.1. Teoría de la ocupación:

Grocio y Peffendorf ponen el fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre hizo de las cosas nullis (cosas que no tienen dueño), para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que, de una mera apropiación pasajera, pasó a integrar una relación permanente y estable, garantizada por el respeto de cada uno a las adquisiciones de los demás.

3.2.1.2. Teoría del trabajo:

Adam Smith, John Stuart Mill y otros economistas justifican la propiedad exclusivamente por el trabajo mediante el cual imprime el hombre a las cosas el sello de su personalidad.

3.2.1.3. Teoría de la convención:

Mediante ella, según Rousseau, Kant y Fichte, fue la convención y no meramente la ocupación o el trabajo, la que únicamente pudo justificar la adquisición de cada uno de los miembros de la sociedad.

3.2.1.4. Teoría de la ley:

Mirabeau, Montesquieu y Bentham sostienen que la propiedad se funda exclusivamente en la ley, ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo, suprimida la ley, dice Bentham, la propiedad desaparecería .

3.2.2. Teorías modernas:

Destaca la teoría de Hegel, Ahrens y Miraglia, que vinculan la propiedad con la personalidad individual es una continuación de la persona en el espacio y según Miraglia precisa de recursos estables para su propia existencia y del destino que el hombre está llamado a cumplir en la tierra, constituyendo un deber encaminado a la conservación de su propia existencia.

Leroy-Beaulieu, Cimbali y D'Agnano atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justifican exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.

Una tercera posición, -mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la iglesia en la encíclica de León XIII, -de rerum novarum- (el nuevo orden de las cosas) fundamenta la propiedad en la naturaleza humana que, aunque normalmente se presenta en forma individual, tiene, no obstante, una triple modalidad: individual, familiar y social, la primera se desenvuelve no en un sentido absoluto, sino limitado, en interés de la familia y de la sociedad".⁶³

3.3. Evolución histórica:

3.3.1. Época primitiva:

Puig, al abordar este tema comenta que en la época primitiva, podemos suponer que al dar principio la propiedad, apenas si se concibe ésta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo

⁶³ Castán Tobeñas. **Ob. Cit.** t. II; vol. I; pág. 123

inmobiliaria. Agrega este autor, que sólo es posible una propiedad difusa del organismo político familiar entonces reinante, fue en esa etapa, cuando se consideraba que el hombre es propietario de sus armas; la mujer, de sus adornos, que forman parte de su personalidad, siendo preciso llegar al momento histórico en que la humanidad se va asentando poco a poco en los territorios conocidos, abandonando el sistema de caza y pastoreo por el más progresivo del cultivo de las tierras.

Posteriormente, dice Puig, empiezan a florecer los primeros vestigios del derecho, y aunque existen otros derechos más antiguos que el derecho romano, cuando nos referimos al devenir histórico de la propiedad desde el punto de vista civil, debemos partir del derecho romano que es en el que tiene su mayor auge, lo cual es materia de estudio de la Sociología.⁶⁴

Debido a la trascendencia histórica que tuvo y sigue teniendo el concepto romano de la propiedad haremos un estudio de los siguientes períodos o épocas:

3.3.2. *Época romana:*

De acuerdo a Lafaille, “en ésta época, sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia pecuniaque-conjunto de bienes del paterfamilia-, esclavos y ganado). El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos. Ahora bien, la propiedad genuina del derecho romano sólo era asequible a los ciudadanos de roma y ya observamos la existencia de la propiedad privada. La propiedad quiritaria romana sólo podía estar en manos de los ciudadanos, proyectarse sobre tierras situadas en el suelo de roma y adquirirse por un procedimiento especial,

⁶⁴ Puig Peña. **Ob. Cit.** T. II; Pág. 52 y 53

previsto en el Derecho Civil.

También se reconoce junto a la propiedad civil, una propiedad pretoria, hasta que Justiniano unificó el sistema de la propiedad bonitaria, llegándose al concepto de propiedad única, propiamente individual y sin diferencias en cuanto a las personas ni a las cosas, diferencias que ya no tenían razón de ser por la evolución de los tiempos”.⁶⁵

La propiedad sufrió modificaciones en el derecho romano, este la consideró como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio ex jure quiritium o derecho de propiedad quiritaria o adquirida por los medios solemnes contrapuesta a la bonitaria o pretoriana propia del derecho de gentes.

3.3.3. Edad media :

Desde Justiniano hasta el Código de Napoleón:

Según De Diego, en la edad media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior, esto obedeció a las costumbres de los germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del imperio, ya que los sistemas sociales como el patronato y la concesión hicieron nacer una nueva concepción de la vida, y por lo tanto de la propiedad.

No obstante, agrega este autor, que en el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad y se llegó a un concepto único del dominio, el cual luego de sufrir transformaciones en la actualidad se conoce como la

⁶⁵ Lafaille, Héctor. **Derecho civil II, tratado de los derechos reales**, T. III; Vol. I; Pág. 357

institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico-privado.

Para el autor citado, el patrimonio, es el conjunto de bienes pertenecientes a una persona y son susceptibles de estimación económica, comienzan, a partir de la época feudal, por la organización especialísima del estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.

Manifiesta este autor, que en el Estado feudal la propiedad o dominio la otorgó el imperio. Todo estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado.

Asimismo, el autor mencionado dice que el concepto de la propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. De ésta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano.⁶⁶

En cambio, para Planiol y Ripert, tanto en el derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad a favor del individuo, para sus intereses personales. La monarquía en manos de los reyes le dio un duro golpe a las autonomías del feudalismo, pero el problema económico social consistente en destruir la jerarquía de propietarios feudales, se pudo resolver hasta que se produjo la conmoción social más grande que ha sufrido la humanidad: la

⁶⁶ De Diego, Clemente F. **Curso elemental de derecho civil español, común y foral**. T. IV, pág. 94

revolución francesa.⁶⁷

3.3.4. Edad moderna:

El Código de Napoleón y la declaración de los derechos del hombre:

Según De Diego, “fue en esta época donde se reconoce en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo que toda la sociedad tiene que son principalmente la libertad y la propiedad; el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con estos fundamentos de carácter filosóficos de esta declaración, el Código de Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto su aspecto jurídico, los cuales tuvieron una marcada influencia en las legislaciones europeas, y posteriormente en las latinoamericanas”.⁶⁸

De manera que los códigos que se promulgaron en el siglo XIX tomaron como tipo este concepto Napoleónico de la propiedad.

3.3.5. Época actual:

El derecho de propiedad en la actualidad:

El derecho de propiedad en la edad moderna tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit, autor que ha expuesto sobre la crítica a la doctrina individualista, y ha formulado un concepto de propiedad que está de acuerdo con las nuevas orientaciones del derecho.

⁶⁷ Planiol, y Ripert. **Ob. Cit.** Pág. 503

⁶⁸ De Diego. **Ob. Cit.** Pág. 97

Duguit, considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, toda vez que el hombre ha vivido en sociedad tendrá que estudiársele como miembro de un grupo y sus derechos; en otras palabras, los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho solo se concibe dentro de una relación social.⁶⁹

Puig, al referirse al tema, señala: “El paso violento de la propiedad individualista nacida en la revolución y normatizada con arreglo a ese espíritu en los Códigos Civiles del siglo XIX, a la propiedad colectiva, que representa al comunismo. Se desarrolló la doctrina que algunos han llamado solidarista, con grandes influencias de la Iglesia, y se articula la propiedad a la teoría de los derechos subjetivos privados, necesarios para el progreso de la humanidad. Sin prepotencias, sin abusos, ceñida a la verdadera misión, es decir, mirando no sólo al propietario, sino a todos, a la colectividad, a la sociedad en general.

Así se concibe la propiedad privada, la cual da desarrollo a un contenido social, el cual debe superar la concepción individualista liberal”.⁷⁰

De estas definiciones podemos reconocer algunos aspectos del derecho de propiedad, así como los derechos fundamentales del propietario y las limitaciones que el mismo Código Civil establece en relación con la propiedad.

En derecho se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre, los cuales le servirán para su subsistencia, lo que significa que este derecho ha sufrido cambios, dejando atrás el individualismo para convertirse en social, ya que los propietarios pueden disfrutar sus bienes, pero no pueden abusar de ellos a su antojo y que el derecho de una persona llega hasta donde comienza el derecho de

⁶⁹ Duguit, León. **El derecho social, el derecho individual y la transformación del Estado**, t. II; vol. IV; pág. 25

⁷⁰ Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 149

otra persona .

3.4. Modos de adquirir la propiedad

Históricamente, la propiedad nace con el dominio, el cual desde un punto de vista subjetivo es un tecnicismo jurídico, tanto el dominio como la propiedad son sinónimos, su institución es fundamental ya que a su alrededor gravita todo el universo jurídico del derecho privado; asimismo, para profundizar en el tema es imprescindible incursionar en *la ocupación*, *la ley* (los contratos), el modo de adquirir la propiedad *por el derecho a suceder* (sucesiones mortis causa) y *la posesión*, la que por ser parte principal en esta investigación le dedicaremos para su desarrollo el capítulo V.

3.4.1. Definición de la ocupación:

La ocupación es la forma primigenia de adquirir la propiedad a través del apoderamiento de una cosa mueble.

En ese orden de ideas, el tratadista Borda, al referirse a la ocupación la define como *“la aprehensión de una cosa sin dueño, para lo cual se necesita demostrar la voluntad o propósito del ocupante de apropiarse de la cosa y que carezca de dueño y sea de aquellas cuyo dominio se adquiere por ocupación según las disposiciones legales”*.⁷¹

De Diego expresa que la ocupación es *“la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño con ánimo de adquirir la propiedad”*.⁷²

Agrega De Diego, que en la definición anterior, se distinguen dos elementos que

⁷¹ A. Borda. **Ob. Cit.** Pág. 62

⁷² De Diego. **Ob. Cit.** Vol. IV; Pág. 188

se exigen para que la ocupación sea un modo de adquirir la propiedad:

3.4.2. “Elementos de la ocupación:

3.4.2.1. Elemento formal:

Que exista la aprehensión de una cosa la cual consiste en el acto por cuya virtud sometemos a la cosa a nuestro poderío, de una manera eficaz y ostensible, para que no exista duda sobre ello, que por lo general será una ocupación material de propia mano.

3.4.2.2. Elemento personal:

Que el aprehensor de la cosa tenga la intención de haberla para sí, para lo que es necesario un elemento de voluntad adquisitiva para que se realice el pase jurídico de la cosa a nuestro patrimonio, o sea el acto de toma de posesión de la misma”.⁷³

El maestro Brañas, indica que hay ocupación cuando alguien toma una cosa para sí que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste la ha abandonado. Asimismo, que para que jurídicamente pueda hablarse de ocupación son necesarios generalmente los siguientes requisitos: En relación al sujeto, se requiere capacidad para adquirir y propósito o intención de apropiarse de la cosa. En relación al objeto, se requiere que la cosa no pertenezca a nadie o que pertenezca a dueño ignorado o a dueño que la haya abandonado.⁷⁴

En referencia a este tema, el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley número 106, no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad, simplemente se

⁷³ **Ibid.** Págs. 205 a 208

⁷⁴ Brañas. **Ob. Cit.** Págs. 310 y 311

limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido. Por ello, a continuación se hace una exposición de los mismos, el cual establece en el Artículo 589: ‘Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales’.

Respecto a los bienes inmuebles, dispone este código en el Artículo 590, que no pueden adquirirse por ocupación; y los que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la Nación.

Dicha normativa especifica en el Artículo 591, que son bienes muebles que pueden ser objeto de ocupación, las piedras, las conchas y otras substancias que se encuentren en las riveras del mar, los ríos y arroyos de uso público y que no presentan señales de dominio anterior; así como las cosas cuya propiedad abandona voluntariamente su dueño.

Asimismo, el artículo 592 de ese cuerpo legal establece que el tesoro encontrado en terreno propio, pertenece al descubridor, (o sea al mismo dueño del terreno). Si el tesoro es encontrado en terreno ajeno, fortuitamente o con permiso del dueño del terreno, el tesoro se dividirá por partes iguales entre el propietario del terreno y la persona que haya hecho el descubrimiento.

Debemos suponer que el descubrimiento de un tesoro es considerado como una forma específica de ocupación, en vista que el dueño no existe o es ignorado.

Según nuestro Código Civil en el Artículo 596 al 599, es bien mostrenco todo bien mueble o semoviente (ganado de cualquier especie), al parecer extraviado y cuyo dueño se ignora. El código regula esta clase de ocupación obligando a informar a la autoridad municipal más cercana sobre el encuentro de uno de esos bienes, para que haga pública esa circunstancia, se fije un término a fin que se presente el dueño, y si no

apareciere proceda a la venta en pública subasta de lo encontrado. A la persona que hubiere encontrado el bien, corresponde el diez por ciento del valor de la venta, más el pago de los gastos.

De la misma manera, el Código Civil guatemalteco regula la caza y la pesca, en el Artículo 600 preceptúa: “Son susceptibles de ocupación por la caza y la pesca, los animales bravíos o salvajes”, y sistematiza dicha circunstancia del Artículo 601 al 610.

Existen leyes de carácter administrativo que reglamentan la ocupación de animales sin dueño, tales, por ejemplo, las relativas a la caza y pesca, enjambres de abejas, etc., por lo que esta normativa en el Artículo 611 establece: “El ejercicio de la caza y la pesca se sujetarán a los reglamentos sobre la materia”.

3.4.3. Por la ley (los contratos):

De conformidad con las leyes vigentes de nuestro país, en materia de contratos el traslado del dominio y propiedad de un bien mueble o inmueble se realiza mediante una escritura pública a través de la cual las partes se obligan. El Artículo 1574 del Código Civil establece que “toda persona puede contratar y obligarse, 1o.- por escritura pública; 2o.- por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3o.- por correspondencia; y 4o.-verbalmente”.

Tal es el caso del contrato de compraventa, a través del cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero, así lo expresa el Artículo 1190 del Código Civil.

Nuestro ordenamiento jurídico también establece que los contratos validamente celebrados, pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial en los casos que establece dicha ley y se encuentran

regulados en los Artículos 1574 al 1604.

3.4.4. Por la sucesión hereditaria:

La propiedad también es susceptible de adquirirse por medio de la sucesión hereditaria, o sea el acto a través del cual una persona al morir hereda a otra persona sus derechos y obligaciones, institución conocida como sucesión por causa de muerte o herencia, la que puede ser a título universal, cuando el causante nombra como heredero de la totalidad de su patrimonio a una sola persona, testamentaria cuando el causante hizo testamento, e intestada, cuando la persona fallecida no hizo testamento.

Contrario a ello, encontramos la sucesión hereditaria a título particular o legado, en la cual la persona recibe uno o más bienes específicos, que solo puede existir cuando la persona hizo testamento en el que debe constar el legado, o sea la declaración de voluntad del causante diciendo que deja a determinada persona o personas, determinado bien o bienes.

3.4.5. Por la donación:

También es factible adquirir la propiedad a través de la donación entre vivos, contrato por medio del cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa.

La donación puede ser a título gratuito, remuneratoria y onerosa, cuando se trata de aquellos casos que hay que entregar algún precio por la cosa. La donación debe ser estimada y aceptada por el donatario en el mismo acto o bien en acto separado, siendo necesario que la donación de bienes inmuebles se otorgue y acepte en escritura pública, misma que puede ser revocada por el donante por algunas causas justificadas que enumera la ley.

Puig, al referirse a los modos de adquirir la propiedad, señala que si

contemplamos el origen de gran número de propiedades, vemos que en su nacimiento pueden intervenir diversas clases de hechos, puede ser la naturaleza misma la que le da causa y nacimiento a la propiedad. Puede también ser la misma sociedad la que provoque el nacimiento del dominio por cuestiones de beneficio colectivo en el caso de la expropiación. Finalmente, pueden ser los particulares los que den causa y nacimiento a la propiedad, a través de un acto de soberanía privada sobre las cosas.⁷⁵

3.5. Clasificación:

En la actualidad, es reconocida en el derecho moderno la distinción romanista de los modos de adquirir la propiedad en el *sentido originario*, que se verifica cuando esa adquisición se produce independientemente de toda relación jurídica anterior, es decir que las cosas no hayan tenido dueño y que el transmitente ostente el derecho sobre la cosa.

En cambio, en el *sentido derivativa*, es aquella que se produce por transmisión de un derecho anterior y para que se realice es necesario que exista un derecho anterior en una determinada persona, y que esta misma transmita su derecho al adquirente.

Rojinas, divide la adquisición derivativa en las categorías siguientes:

- **“A título universal:**

Es aquella por la cual se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo; la forma de adquisición a título universal reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya

⁷⁵ Puig Peña. **Ob. Cit.** Vol. II, págs. 171 a 173

sea legítima o testamentaria cuando en ésta última se instituyen herederos

- ***A título particular:***

Es aquella que se refiere a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio general en las relaciones jurídicas de tráfico; la forma habitual de transmisión a título particular es el contrato, también en los legados, porque el legatario recibe bienes determinados.

- ***Primitivas derivadas:***

Se entiende aquella forma en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, el adquirente no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

- ***A título oneroso:***

Cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación económica. Ej. los contratos onerosos.

- ***A título gratuito:***

Surge cuando no se recibe ninguna prestación a cambio del bien que se recibe. Ej. la donación a título gratuito.

- ***Por causa de muerte:***

Cuando el titular de los bienes ha muerto y el que recibe lo hace por medio de la herencia o sucesión.

- **Por contrato entre vivos:**

El que se realiza durante la vida de las personas y comprende aquellos actos propios del tráfico mercantil.

- **Por accesión natural:**

Presenta las siguientes formas: aluvión, avulsión, nacimiento de isla y mutación de cauce de río.

- **Por accesión artificial:**

En inmuebles: por edificación, plantación y siembra; y en muebles, por incorporación, mezcla, confusión y especificación.

- **Por acrecentamiento o aluvión:**

Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riveras.

- **Por desprendimiento o avulsión:**

Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta; o cuando arranca árboles o cosas.

- **Por incorporación:**

Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de éstos, por casualidad o por voluntad de uno de ellos.

- **Por mezcla o Confusión:**

La mezcla se refiere a sólidos y la confusión a líquidos.

- **Por especificación:**

Consiste en dar forma a una materia ajena, o sea, en transformar por el trabajo esa materia.

- **Por adjudicación:**

Se da cuando el juez adjudica cosas determinadas o partes alícuotas determinando la proporción que corresponde a los herederos.

- **Por venta judicial y remate:**

Se da cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta debido a que no se presentan postores, el juez dicta una resolución adjudicando los bienes.

- **Por cesión o enajenación:**

Se refiere a la transmisión de dominio de alguna cosa o algún derecho sobre ella, que una persona hace a favor de otra.

- **Por usucapión o prescripción:**

Acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la prescripción.

- **Por herencia:**

Cuando existen testamentos o intestados.

- **Por derecho de autor:**

Cuando se registra una obra artística o literaria en la dependencia oficial correspondiente.

- **Por expropiación:**

Cuando una propiedad inmueble es declarada de utilidad pública por el Estado, este la adquiere previa indemnización del afectado.

- **Por acción reivindicadora:**

Es un medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona".⁷⁶

⁷⁶ Rojinas Villegas. **Ob. Cit.** Págs. 87 a 101

3.6. Modos de extinción de la propiedad:

Los antiguos tratadistas no hicieron una clasificación de los modos extintivos de la propiedad, tan solo consignaron una simple enumeración de los mismos. Sánchez, los clasificó de la siguiente forma:

“Voluntario e involuntarios o forzosos.

Los modos voluntarios pueden determinar la extinción de una manera directa, como la transmisión por acto unilateral o bilateral.

De igual manera, el abandono o renuncia, o de una manera indirecta, como sucede, por ejemplo con el acto injusto voluntario que llevare consigo la pérdida del dominio.

Entre los modos involuntarios o forzosos se pueden citar, a modo de ejemplo, la muerte del sujeto, la extinción total fortuita de la cosa, las acciones rescisorias, el acto del Estado y la pérdida de la propiedad por ministerio de la ley.

Según la escuela francesa, distingue los diferentes modos extintivos de la propiedad, dependiendo si los efectos que se produzcan sean absolutos o relativos. Son modos absolutos, los que producen la extinción del derecho, sin que pueda revivir en otra persona, desapareciendo para siempre y para todos.

Entre los modos absolutos de la extinción del dominio se encuentra en primer lugar, la destrucción física o material de la cosa objeto de este derecho, y en segundo término, la destrucción jurídica, integrada por la salida de la cosa fuera del comercio de los hombres.

Los modos relativos, son aquellos por cuya virtud deja de pertenecer la propiedad a su actual propietario, para pasar a un tercero.

Entre los modos relativos de extinción del dominio tenemos:

- la enajenación;
- la ley;
- cuando la voluntad del poder público lo determina;
- cuando la voluntad del propietario determina la extinción; y
- cuando la voluntad del anterior dueño extingue el dominio”.⁷⁷

Nuestra ley sustantiva no expresa las razones por las que puede extinguirse la propiedad, únicamente indica que con respecto a la copropiedad la misma puede cesar. El Artículo 503 del Código Civil expresa: *“La copropiedad cesa por la división de la cosa común, por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario”*.

⁷⁷ Sánchez Román. **Ob. Cit.** Págs. 242 y 243

CAPÍTULO IV

4. Los derechos reales y personales:

Para hablar de los derechos reales, es necesario hacer una distinción entre estos y los derechos personales, los cuales en su conjunto son denominados por algunos autores como derechos patrimoniales, por representar un valor pecuniario. Los derechos reales tienen por objeto las cosas del mundo exterior, mientras que los derechos personales únicamente ciertos actos de los hombres.

Desde ese punto de vista y para comenzar a armar el rompecabezas del tema que nos ocupa, comenzaremos diferenciando entre los derechos reales y los personales. Para el civilista Valverde, en los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, en el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se realiza directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una cantidad de dinero, la relación jurídica existe de persona a persona. En los derechos reales la relación jurídica se enfatiza sobre la cosa, mientras que en el derecho personal la relación existente es de persona a persona.⁷⁸

Para Borda, los derechos reales y personales al unificarse son considerados como derechos patrimoniales, ambos sirven para la satisfacción de las necesidades económicas de su titular y que son apreciables en dinero.⁷⁹

Este autor en su obra nos ofrece las siguientes definiciones de derecho real y

⁷⁸ Valverde y Valverde. **Ob. Cit.** T. II. Pág. 7.

⁷⁹ A. Borda. **Ob. Cit.** Pág. 10.

derecho personal:

- “**Derecho real:** es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; y
- **Derecho personal:** es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación”.⁸⁰

4.1. Definición:

Puig, al abordar el tema explica que históricamente hasta las postrimerías del siglo pasado fue aceptado el criterio que definía a los derechos reales diciendo que son aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa. Esta definición contrapuso a los derechos reales a los personales, destacando la relación de hombre a cosa, y la del derecho personal que era una relación de persona a persona .⁸¹

Indica la doctrina que para precisar el concepto de derecho real, han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías a saber:

4.1.1 Teoría clásica:

Cánovas, resume con precisión los fundamentos de esta teoría , diciendo que la concepción clásica del derecho real nació en Roma y es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre la cosa que puede hacerse valer contra todos .

Expresa este autor, que el titular del derecho real ostenta un poder inmediato

⁸⁰ **Ibid.** Págs. 10 y 11

⁸¹ Puig Peña. **Ob. Cit.** T. II, Pág. 16.

sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona o cosa y que son dos las características del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea; asimismo, que al ser concebido de esta forma el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar un prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación.⁸²

4.1.2. Teoría personalista o anticlasista:

El tratadista Brañas, nos comenta: “Esta teoría surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica, parte del punto de vista que las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).

Es denominada también obligacionista y anticlásica y parte de la afirmación de que solo existen relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas, apartándose así del criterio clásico del derecho real (señorío directo sobre la cosa).

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que

⁸² Espín Cánovas. **Ob. Cit.** Pág. 1

concierno a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en el segundo”.⁸³

4.1.3. Teoría Ecléctica:

Puig, al estudiar esta teoría nos comparte: “Frente a las posiciones representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a una solución, que talvez se aproxime más a la verdad y hacen una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se reprocha su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación patrimonial.

Es así como nace la teoría ecléctica, que por primera vez formula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido por el poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellos.

Esta posición es la más exacta, ya que no desconoce el aspecto personal de toda relación jurídica, ni identifica el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial”.⁸⁴

En resumen, esta teoría establece que la relación de propiedad se produce entre el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual las

⁸³ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 291

⁸⁴ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**, t. II, pág. 15.

demás personas están obligadas a respetar su derecho. Así, ha surgido la llamada dirección ecléctica, que recogiendo la nueva orientación obligacionista y como una conciliación de las tendencias opuestas termina con la discusión habida sobre el particular.⁸⁵

Aunque nuestra ley sustantiva no hace ninguna definición de los derechos reales, seguiremos el sendero de la teoría ecléctica, por ser ésta la más aceptada dentro del ambiente jurídico y estudiosos del derecho, la que expresa lo siguiente: “*Derechos reales son aquellos que conceden a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.*”

4.2. Sus elementos:

Según Brañas, podemos entender que en los derechos reales se distinguen regularmente dos elementos:

- “**Elemento interno:** que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa;
- **Elemento externo,** que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas”.⁸⁶

4.3. Evolución histórica:

Narra el historiador Antokolets, que antiguamente, el derecho real era por excelencia el dominio o la propiedad, porque confiere el señorío absoluto sobre la cosa.

⁸⁵ **Ibid.** Págs. 18 y 19

⁸⁶ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 290.

El dominio se empezó a ejercerse sobre las cosas muebles o semovientes, antes que sobre la tierra. La propiedad mobiliaria fue anterior a la inmobiliaria y primitivamente ha sido colectiva y pertenecía a la tribu o a la gens.

Agrega este autor, que posteriormente, la propiedad llegó al estado de familiar y pertenecía exclusivamente al paterfamilias la cual era inenajenable durante la vida de éste. Solamente en el las tierras tomadas a los enemigos podían adquirirse en propiedad individual, con el tiempo, se permitió la adquisición particular y fue a fines del siglo V, cuando el régimen de la propiedad privada, tanto de cosas muebles como de bienes raíces, se generalizó gracias a la creación de la moneda como instrumento de cambio.

Para este autor, el dominio es un derecho real compuesto de tres elementos: *el uso, el fruto y el abuso*. Cuando estos tres elementos están reunidos en un mismo titular, la propiedad es plena.

Por el uso, el dueño de una cosa puede servirse de ella. Por el fruto, tiene derecho de percibir los frutos o productos de la cosa y por el abuso, posee el poder de disponer de la cosa en la forma que crea conveniente, aún de destruirla.

A juicio del autor citado, las características del dominio son: la exclusividad a favor del propietario y la perpetuidad a favor de sus herederos, dentro de las normas y restricciones establecidas por las leyes, debido a que durante mucho tiempo el derecho de propiedad fue un atributo exclusivo del ciudadano romano y los bienes del dominio constituían la propiedad civil o quiritaria, ya que para constituir la propiedad civil, la cosa debía ser una cosa romana, adquirida por un ciudadano romano, mediante un procedimiento romano.

Asimismo, la propiedad de los extranjeros desprovistos de tratados, se

consideraba un dominio que no gozaba de los atributos de la propiedad quiritaria. Lo mismo sucedía con la propiedad de los peregrinos.

Este autor agrega, que en la época clásica apareció, al lado de la propiedad civil o quiritaria, la propiedad bonitaria o pretoriana. El pretor reconoció los atributos del dominio a las personas que lo habían adquirido por algún procedimiento distinto al civil o por personas que carecían de ciudadanía. Finalmente, Justiniano borró toda diferencia entre el dominio quiritario y el dominio bonitario.⁸⁷

Como podemos observar, no se puede hablar de derechos reales sin que aparezca en escena el dominio y la propiedad, es por ello que el Código Civil le ha conferido para su ordenamiento el libro II, en donde bajo el título de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales se desarrolla jurídicamente; por su importancia y jerarquía, en su seno se han desenvuelto otras instituciones como la propiedad, que es el derecho real por excelencia, la posesión, la usucapión, la accesión, la servidumbre, la hipoteca y la prenda entre otras.

4.4. Clasificación de los derechos reales:

En la actualidad existen varias clasificaciones de los derechos reales en la doctrina científica, siendo a nuestro criterio la más acertada la del civilista español Sánchez, quien tomando como referencia el dominio los dividía de la siguiente manera:

“Derechos reales similares del dominio y
derechos reales limitativos.

⁸⁷ Antokoletz. **Ob. Cit.** Pág. 179 y 180

Entre los derechos reales similares al dominio podemos citar:

- la posesión
- el derecho hereditario
- la inscripción arrendaticia

Entre los derechos reales limitativos se citan:

- las servidumbres
- los censos
- la hipoteca”.⁸⁸

También merece especial importancia la clasificación expuesta por Puig, la que compartiremos a continuación:

“Por el objeto:

- derechos reales sobre cosas corporales
(derechos reales sobre derechos)
- derechos reales sobre cosas incorporeales
(derechos reales intelectuales, ej. derechos de autor,
derechos de inventor, etc.)

Por la protección que el derecho les brinda:

- derechos reales de protección provisoria (la posesión)

⁸⁸ Sánchez Román. **Ob. Cit.** Pág. 190

derechos reales de protección perfecta o definitiva
(la propiedad y los demás derechos reales)

Por la finalidad Institucional:

- derechos reales de goce: usufructo, uso y habitación, y servidumbre
- derechos reales de garantía: la prenda, la hipoteca y la anticresis
- derechos reales de adquisición: retracto, tanteo y opción”.⁸⁹

El civilista Borda, aporta las siguientes características de los derechos reales:

4.5. “Características:

- ***Son derechos absolutos:***

En el sentido que el derecho de oponer contra cualquiera que pretenda perturbar al titular en el goce de la cosa.

- ***El titular del derecho goza del jus perseguendi:***

El que ostenta la titularidad goza de la facultad de hacerlo valer contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa.

⁸⁹ Puig Peña. **Ob. Cit.** T. II, págs. 19, 20 y 21

- ***El titular goza del jus preferendi:***

En virtud del cual descarta a todos los derechos creditorios y, además, determina su rango según su antigüedad (como la hipoteca) o excluye cualquier otro (como el dominio).

- ***Los derechos reales solo pueden ser creados por la ley:***

Está prohibido por la ley a las parte interesadas crear otros derechos reales que los ya establecidos, por la preocupación del poder público con respecto a la propiedad la cual se vincula estrechamente a ellos, por ello su número es limitado.

- ***Son susceptibles de adquirirse por usucapión:***

A través de la posesión, la cual unida al transcurso del tiempo constituye el fundamento para que el derecho sobre el bien inmueble se convierta en usucapión.

- ***Los derechos reales tienen una duración ilimitada y no se extinguen por el uso:***

El derecho de propiedad no se pierde por más que e titular deje de ejercerlo por un número indefinido de años, a menos que otra persona adquiera el dominio por prescripción adquisitiva”.⁹⁰

4.6. Enumeración de los derechos reales:

Para el catedrático Vázquez, la enumeración de los derechos reales se sintetiza

⁹⁰ A. Borda. **Ob. Cit.** Págs. 11 y 12.

en dos sistemas:

“Legislación de números apertus (número abierto):

Está fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear dada la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley.

Legislación de números clausus (número cerrado):

Establece que no existen más derechos reales que los que se encuentran específicamente legislados en nuestro ordenamiento jurídico (es el aceptado en nuestra legislación)⁹¹.

⁹¹ Vázquez Ortiz, Carlos . **Derecho civil II, primera parte**, pág. 21

CAPÍTULO V

5. Generalidades de la posesión:

La posesión es una institución jurídica por medio de la cual una persona sin ser el legítimo propietario de un bien inmueble puede convertirse en su dueño, al ostentar la posesión del mismo y por espacio de diez años a los que pueden sumarse los de su predecesor. Esta figura es de enorme importancia en nuestro medio, ya que debido a la mala distribución de las riquezas y la tierra, las personas en situación de pobreza y extrema pobreza se ven obligados a tomar en posesión fincas que no son de su propiedad, las que en muchos casos resultan ser propiedad del Estado.

5.1. Etimología:

De acuerdo a Cabanellas, posesión significa: “tenencia, detentación, goce o ejercicio de un derecho, bien o cosa poseída, apoderamiento del espíritu humano por otro que lo domina gobierna o extravía, cópula carnal”.⁹²

De Pina, en su diccionario de derecho privado, la define como “poder de hecho ejercido sobre una cosa”.⁹³

5.2. Concepto:

El concepto de posesión, según Albaladejo, “no es algo puramente lógico construido de manera abstracta por la ciencia jurídica, debe ser admitido por todo el

⁹² Cabanella de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**, pág. 311

⁹³ De Pina, Rafael. **Diccionario de derecho privado**, pág. 381

derecho. Por el contrario, la idea que encierra la palabra posesión es una idea de derecho positivo, en el sentido de que cada ordenamiento pueda concebir a su manera la figura en estudio y, dentro del derecho positivo.

La palabra posesión tiene dos sentidos: como señorío o poder de hecho, y como derecho o poder jurídico, por lo que no cabe duda, que en el supuesto de toda posesión, vemos una relación o potestad de hecho del hombre sobre una cosa determinada.

La posesión es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero.

Esta es la verdadera posesión, a diferencia de la posesión en sentido amplio, que se refiere a toda relación material con la cosa con un mínimun de voluntad. La posesión, en su sentido estricto, en su acepción de derecho real, en su consideración independiente, es la posesión que tiene apariencia de dominio; es la posesión de una persona, como si fuera el titular de la cosa o derecho".⁹⁴

5.3. Definición de posesión:

Hablar de posesión, es referirnos a uno de los temas que ha sido motivo de discusiones y diferentes puntos de vista dentro de la doctrina universal, toda vez que por la extensión del tema y por lo que representa dentro de la legislación, se suele confundir con la usucapión, debido a que al inscribirla en el registro de la propiedad únicamente se inscribe la posesión, más no así la propiedad, situación que podrá efectuarse posteriormente al transcurrir el tiempo estipulado por la ley, operando de esta manera la usucapión, circunstancia que se aclarará mediante el desarrollo del tema, por

⁹⁴ Albaladejo, Manuel. **Concepto, estructura y clases de posesión**, pág. 588.

lo que partiremos diciendo que no es lo mismo ser poseedor que ser propietario.

Para Planiol y Ripert, el principio generalmente aceptado es que la propiedad representa el derecho en tanto que la posesión corresponde al hecho, porque quien tiene en su poder una cosa, puede llegar a tener la posesión sobre la misma y por ende la propiedad por el transcurso del tiempo, se trata del ejercicio de un simple poder de hecho sobre una cosa, que corresponde exteriormente al ejercicio de un derecho.⁹⁵

Según Cabanellas, posesión se define como el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o hábeas (la tenencia o disposición efectiva de un bien material). Este autor incluye en su concepto dos elementos: el hábeas y el animus, lo que quiere decir que no basta con estar detentando algo, o que no basta con tener algo, sino que es necesario querer detentarlo y querer tenerlo; sentir el derecho de ejercerlo, es una situación del que ejerce de hecho prerrogativas ajenas a un derecho y se comporta como su titular verdadero.⁹⁶

Ossorio, al referirse al tema expone: “La posesión es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento con ánimo de dominio o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno. En la ley Argentina, es definida como la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro”.⁹⁷

Cánovas, la define así: “La posesión es un poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto en que ésta se tenga como propia o como ajena, con

⁹⁵ **Ob. Cit.** pág. 471

⁹⁶ **Ob. Cit.** Tomo III, pág. 330

⁹⁷ **Ob. Cit.** Pág. 591.

derecho o sin él”.⁹⁸

Hernández, expresa que “la posesión es la más fáctica, la más tangible de las relaciones jurídicas, toda vez que indica algo que es representable físicamente y en ella vemos ante todo, una relación de hecho del hombre sobre una cosa determinada.

El derecho, pues, empieza a actuar decididamente cuando el hombre tiene las cosas con un deseo de tenerlas, nos referimos al deseo o ánimo de dominio; es decir, querer tener la cosa como nuestra”.⁹⁹

Cabanellas, dice lo siguiente: “Debe diferenciarse entre la mera detentación, la detentación legal y la posesión, que en el último término, viene a ser la doctrina del código civil español, sin otra diferencia que en la consistente en denominar posesión a la detención legal. Es mera detentación la ocupación de la cosa sin título, sin buena fe, indebida, viciosa o clandestina o por mera tolerancia del dueño”.¹⁰⁰

Nuestra legislación no contempla una definición de posesión, debido a que el legislador al parecer conceptualizó lo que es un poseedor, como se observa en el Artículo 612 del Código Civil, el que establece: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

De las definiciones expuestas, podemos deducir que la posesión verdadera es la que se ejercita en concepto de propietario, por si o por otro, con intención de haber la cosa o derecho como suyo, con buena fe y en virtud de título hábil para transferir el dominio de la cosa o derecho: compra, donación, cambio u otra razón semejante.

⁹⁸ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español, derechos reales**, vol. I. Pág. 16

⁹⁹ Hernández Gil, Andrés . **Algunos problemas en torno a la posesión**, t. II, pág. 349

¹⁰⁰ Cabanellas. **Ob. Cit.** T. III, pág. 330.

5.4. Naturaleza jurídica:

5.4.1. Teoría subjetiva:

De acuerdo a lo expresado por Puig, la teoría clásica, es la más aceptada en la mayoría de legislaciones, se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacer justicia por si mismo. Quien se ve privado de la posesión debe acudir a la justicia para que se le restituya el bien del cual fue desposeído. En apariencia la ley protege primero al usurpador, pero en realidad, se trata de la aplicación de la tesis de que el poseedor, tiene una apariencia de legitimidad en su situación, la cual debe atacar por la vía judicial el verdadero propietario o legal poseedor.

Para el autor citado, la diferencia entre la mera detentación no protegida y la verdadera posesión civil, es el ánimo de dominio, o sea la intención en el poseedor de actuar como un verdadero propietario. Los poseedores como el arrendatario, el usufructuario etc., como no podrían tener nunca lícitamente esa intención de poseer, en concepto de dueños, no eran verdaderos poseedores en el sentido civil de la palabra.¹⁰¹

5.4.2. Teoría objetiva:

“La teoría moderna sobre el fundamento de la protección posesoria, atribuida a Ihering, considera que la propiedad se ejercita por lo general a través de actos o de hechos derivados o expresivos de la posesión.

El principio general es de considerar propietario a quien está poseyendo. De ahí que la ley protege al poseedor, a sabiendas de que en algunas cosas puede temporalmente proteger al usurpador.

¹⁰¹ Puig Peña. **Ob. Cit.** T. II, pág. 335

En su función de la voluntad en la posesión, es cierto que debe existir también un ánimo, pues si no, habría un mero contacto físico con la cosa, que no puede tener trascendencia para el derecho. Pero ese ánimo no tiene que ser un ánimo de dominio, ni mucho menos, basta simplemente, con que exista intención de tener la cosa, para poseer, es suficiente con que se tenga la intención de poseer”.¹⁰²

En la ley adjetiva, el Código Procesal Civil y Mercantil, se dispone la forma de dirimir con cierta prontitud los casos que afectan la posesión, a través de los interdictos, juicios que solo proceden respecto de bienes inmuebles y no afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitivas.

El Artículo 612 del Código Civil, establece: (concepto de la posesión). “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

5.5. Antecedentes históricos:

La posesión es una institución tan antigua como el hombre mismo, desde tiempos inmemoriales el hombre por su necesidad de subsistencia y vivir de manera nómada se posesionó al principio de los animales, posteriormente, se dedicó al cultivo de la tierra y fue allí donde surgió la posesión para su uso y disfrute, situación que con el transcurso del tiempo se ha ido depurando, ya que de la simple tenencia material de una cosa pasó a la historia como una primitiva concepción. La clásica concepción de la posesión, constituía el hecho de tener una cosa como si el poseedor fuera su dueño.

El inminente maestro Valverde, nos aclara en su obra: “En el derecho romano la posesión era reconocida por el ánimo de dominio sobre la cosa, ya la posesión tenía un

¹⁰² **ibid.** Pág. 336.

carácter materialista que significaba un poder análogo sobre la propiedad de las cosas, habiendo más tarde extendido este concepto a los derechos reales, pues la posesión de éstos, era en cierto modo anómala y se llamó *casi posesión*. La doctrina romana, se dejó influenciar por el derecho canónico, pues estudió el concepto de posesión y no admitiendo la *casi posesión* con los límites del derecho romano, sino extendiéndola a los derechos personales y a las dignidades y oficios eclesiásticos, vivieron con tan diversas corrientes a la doctrina y a las leyes, un conjunto de elementos heterogéneos que dieron lugar a ver el concepto de la posesión oscuro y confuso, hasta que modernamente ha empezado a encauzarse el movimiento científico, según hemos notado en las consideraciones doctrinales precedentes”.¹⁰³

5.6. Clases de posesión:

Comenta Puig en su obra, que en Roma se admitieron tres clases de posesión: “a) La de los meros detentadores, que no merecían la tutela de los interdictos; b) La natural, que ya disfrutaba de dicha tutela, y c) La posesión civil que se ejercía en concepto de dueño y servía de base firme para la usucapión.

En cambio en el decreto justiniano tan sólo se recogió la antítesis de posesiones naturales y posesiones civiles, que pasó a nuestras partidas, donde tampoco se formularon con claridad sus respectivos conceptos”.¹⁰⁴

El tratadista Castán, al hablar de las clases de posesión comenta que los autores y las legislaciones han reconocido que hay diversos grados o especies de posesión; pero no están de acuerdo acerca del número y terminología de los mismos, siendo ésta una de las causas que más contribuyen a la confusión y dificultad que caracteriza la

¹⁰³ Valverde y Valverde. **Ob. Cit.** T. II; págs. 300

¹⁰⁴ Puig Peña. **Ob. Cit.** T. II, pág. 357 y 358

teoría de la posesión. Según los antecedentes históricos de la posesión, en el derecho romano fueron admitidos los tres grados o especies de posesión siguientes:

- **La mera detentación**, que no producía ningún efecto de protección jurídica,
- **La posesión verdadera y propia**, protegida por los interdictos, y
- **La posesión adquirida sobre la base de una justa causa**, es decir, de un título idóneo para la adquisición del dominio.

En el derecho justiniano parece ser sustituida la tricotomía anterior por la antítesis de posesión natural y posesión civil y ésta terminología es la que pasó a la doctrina del derecho intermedio. Los glosadores recogieron la distinción posesión natural y posesión civil, considerándole diversas interpretaciones, seguramente por esto los códigos modernos, en su gran mayoría, han prescindido de esta antigua clasificación.¹⁰⁵

Castán, la clasificó así:

5.6.1. “ Posesión natural y posesión civil:

- **posesión natural**

Es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona .

- **posesión civil:**

Es la misma tenencia natural o disfrute unidas a la intención de haber la cosa como propia.

¹⁰⁵ Castán Tobeñas. **Ob Cit.** Pág. 468

5.6.2. Posesión en concepto de dueño y de tenedor:

- **posesión en concepto de dueño:**

Es la más típica expresión de la posesión civil, ejercida con la intención de haber la cosa o derecho como propio, o, lo que es igual, del propio derecho real de posesión.

- **posesión en concepto de tenedor de la cosa o derecho:**

Es aquella que se ejerce en nombre de otro sin ser poseedor la cual no produce ningún otro efecto, ni puede nunca servir de base para adquirir el dominio.

5.6.3. Posesión inmediata y posesión mediata :

- **posesión inmediata:**

Es aquella posesión que se tiene sin mediación posesoria de otra persona.

- **posesión mediata:**

Es la que se tiene por mediación de la posesión de otra persona y presupone una relación jurídica entre el poseedor y el subposeedor (usufructo, prenda, arrendamiento, depósito).

5.6.4. Posesión personal y posesión por otro:

- **posesión personal o en nombre propio:**

Es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho.

- **posesión por otro o en nombre ajeno:**

Es aquella que se ejerce en nombre de otro sin ser poseedor, (el mandatario, el administrador, el representante legal, el arrendatario y el comodatario).

5.6.5. Posesión justa y posesión injusta:

- **posesión justa (o no viciosa):**

Es la que se adquiere legítimamente, sin vicio jurídico externo.

- **posesión injusta (o viciosa):**

Es la que se adquiere ilegalmente, sin la voluntad del anterior poseedor o en contra de ella.

5.6.6. Posesión de buena fe y posesión de mala fe:

- **posesión de buena fe:**

Se da cuando se tiene la creencia de que la persona de quien se recibe la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

- **posesión de mala fe:**

Es cuando la persona entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también cuando se conocen los vicios de un título que impiden poseer con derecho.

5.6.7. Posesión exclusiva y coposesión:

- **posesión exclusiva:**

Es la que se tiene o ejercita por una sola persona sea esta individual o jurídica.

- **coposesión:**

Es la que se produce cuando varias personas tienen la cosa o ejercitan el derecho, pro indiviso, como si efectivamente les perteneciera.

5.6.8. Posesión ficticia o presunta (posesión civilísima):

Es la posesión que se entendía adquirida por ministerio de la ley, independientemente del hecho material de la tenencia corpórea”.¹⁰⁶

De acuerdo con la más reciente doctrina, la posesión no es un simple hecho, sino que también es un derecho. El poseedor no puede ejercer siempre todas las facultades inherentes al dominio, ya que mientras la posesión se encuentre en la situación de hecho, es decir, que aún no se haya legalizado la posesión y surta efectos de título de propiedad, el poseedor no podrá ejercer todas las facultades que puede ejercer el que tiene el pleno dominio.

5.7. Origen de la protección posesoria:

“La protección posesoria o titulación posesoria como también se le conoce en la doctrina, es una institución que nace a raíz de defender la posesión cuando se priva de esta por acciones de hecho a una persona, dependiendo del criterio legislativo existente sobre la posesión se forman diferentes corrientes doctrinarias, en cuanto a considerar la posesión como un reflejo de la propiedad.

De todos modos, se trata de proteger jurídicamente al poseedor, cualquiera sea el título por el cual posea, aún sin poseer título, siempre que el acto de poseer tenga alguna apariencia de legalidad debido a que el derecho tiende a proteger al más débil o desvalido. La protección posesoria no está vinculada al derecho de propiedad sobre la cosa y la subsiguiente posesión.

¹⁰⁶ **ibid.** Págs. 468 a 480.

El origen de la titulación posesoria tiene dos puntos de partida, a saber: El primero afirma que el amparo posesorio debe buscarse en los medios con los se empezó a proteger a los poseedores del territorio público.

Se sabe que estos fundos eran propiedad del estado romano, quien los dio a los particulares para que ellos los cultivaran a cambio de un pago, pues el Estado no podría permitirse el despojo de las tierras que les había dado a los particulares. Pero como los particulares no eran propietarios sino simples poseedores no estaban en condiciones de defenderse utilizando la acción reivindicatoria ante terceros; situación que hizo necesaria la creación de una defensa que pudieran oponer contra eventuales agresiones. Ésta tutela que se otorga a los poseedores del territorio público, fue la que constituyó el punto de partida del origen de la tutela posesoria, siendo precisamente esta teoría la más aceptada con respecto a su origen o nacimiento.

El segundo criterio es el que muchos defienden y lo relacionan con la protección que daba el magistrado romano a una de las partes en un litigio relacionado con una cuestión referente a la propiedad misma. Con lo que se lograba el fin de la violencia material, iniciando un estado de legalidad provisional que daba protección a uno de los litigantes, el que no podía ser removido sino por declaración judicial, siendo esta teoría en la cual se amparan casi todas las jurisprudencias existentes actualmente”.¹⁰⁷

Según el tratadista Valverde, respecto al origen de la protección posesoria establece que existen otras dos doctrinas que se disputan la solución del mismo, las que se mencionan a continuación:

“Corresponde la primera doctrina a Savigny, cuyo fundamento es el hecho de que nadie puede tomarse la justicia por su mano. Esto significa que desde el momento en

¹⁰⁷ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 301.

que ha quedado constituido un estado de derecho, tiene que respetarse un orden social y jurídico, que prohíbe los actos de violencia; por lo que al encontrarse un propietario desposeído de un bien, éste no puede ni debe de tratar de recuperarlo por la fuerza, sino más bien ejercitando las acciones legales, llamadas interdictos, que son los medios legales idóneos para proteger su propiedad y reprimir cualquier abuso que se cometa contra la misma.

Para Savigny, el motivo de la protección posesoria constituye la conexión íntima existente entre el hecho de la posesión y el poseedor; dicho autor dice que es el respeto debido a la persona que refleja indirectamente el derecho sobre el hecho, pues debe el derecho, ser garantizado contra toda violencia.

La segunda teoría, es la del tratadista Ihering, tiene como fundamento La defensa del propietario, el cual es por lo general el poseedor y agrega que con ello se le está evitando la enojosa situación de estar constantemente demostrando su derecho por medio de sus títulos de propiedad.

El fundamento más fuerte de sustentación de esta teoría está constituido por el hecho de que la posesión es para este autor, la exteriorización de la propiedad, y como la ley debe de proteger aquella, también debe proteger a ésta, que es su elemento externo. La defensa de la posesión, es la extensión de la protección a la propiedad; por algo es la posesión respecto de la propiedad, su exterioridad y su manifestación".¹⁰⁸

5.8. Elementos de la posesión:

Para comprender en toda su magnitud la posesión, necesitamos estudiar los

¹⁰⁸ Valverde y Valverde. **Ob. Cit.** T. II; págs. 280 y 281

elementos que se han distinguido en la doctrina y en las legislaciones, estos elementos son el corpus y el animus, sin los cuales la posesión estaría en un estado de inanimidad es por ello que es beneficioso conocer estos elementos, que son la columna vertebral de la posesión.

El tratadista Borda, al referirse al tema expresa: “Existen distintas teorías, por lo que trataremos las de mayor relieve científico y trascendencia jurídica, la gran controversia al tratar este tema, ha seguido las huellas de dos grandes jurisconsultos alemanes como lo son Savigny y Ihering, pensamientos que por su importancia sintetizaremos.

Sostiene Savigny, que la posesión supone la existencia de dos elementos esenciales: el corpus y el animus.

5.8.1. El corpus:

Para Savigny, el corpus es el elemento físico de la posesión, sin el cual ésta no se concibe. En su forma típica, supone el contacto material o manual; pero en la práctica, ese contacto no es indispensable. Más aún, solo se produce accidentalmente, porque una persona puede ser poseedora de múltiples bienes y sólo tiene posibilidad de tener contacto directo e inmediato con muy pocos de ellos. Lo que realmente define el corpus, lo que verdaderamente convierte a una persona en poseedora, es la posibilidad material de hacer de la cosa lo que se quiera, impidiendo toda ingerencia extraña.

Ihering, impugnó vivamente la doctrina de Savigny negando que el corpus esté caracterizado por la posibilidad material de disponer de la cosa, porque no siempre el poseedor tiene la posibilidad física de disponer.

Según Ihering, el concepto de corpus, o sea el elemento material de la posesión,

se trata de comportarse respecto de la cosa como lo haría el propietario o las personas a las cuales la ley reconoce el derecho de posesión; lo decisivo es que esa conducta sea la adecuada al destino económico de la cosa de servir al hombre”.¹⁰⁹

De manera resumida podemos decir: El corpus es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva, es decir actos de señorío jurídico como los que pueden llevar a efecto un propietario.

5.8.2. El animus:

Al respecto dice Savigny: “No basta con el corpus para que realmente una persona sea reputada poseedora, es necesario que posea con ánimo de dueño. Por el contrario, si tiene la cosa en otro reconociendo el derecho de propiedad, si la tiene en representación de otro o para otro, es un simple detentador. Es necesario insistir en este concepto por la trascendencia que ha tenido en nuestra legislación: si se posee con ánimo de dueño, hay posesión propiamente dicha; si se tiene la cosa reconociendo en otro el derecho de propiedad, hay simple tenencia. Es por consiguiente, el animus lo que distingue al poseedor del tenedor, el otro elemento, el corpus no permite por sí distinguirlos, ya que tanto el poseedor como el detentador tienen la cosa de la misma manera.

Ihering, se opone diciendo que al animus que requiere Savigny, muchas veces será imposible probar, puesto que se trata de un elemento intencional. ¿Y que ocurre cuando la persona cambia de ánimo y la tiene hoy como dueño, mañana como representante de él, luego nuevamente como dueño?. Finalmente, las leyes reconocen

¹⁰⁹ A. Borda. **Ob. Cit.** Págs. 28, 29 y 30.

el carácter de poseedores a quienes no son propietarios como el usufructuario, el usuario, el acreedor anticresista o el titular de una servidumbre.

En cuanto al animus, Ihering prescinde de él. La posesión basta por sí; de modo que cada vez que alguien tiene una cosa en su poder, corresponde ampararla legalmente. A menos que la ley, por razones que varían, le niegue en ciertas circunstancias o casos ese amparo o lo reduzca a límites más modestos como ocurre en el simple tenedor de una cosa.

Según Savigny, entre posesión y tenencia lo que varía es el animus domini que tiene el poseedor y del que carece el tenedor. Según Ihering, lo que distingue a uno y otro es simplemente la voluntad del legislador que por motivos distintos, otorga en un caso la protección posesoria y en otro la deniega”.¹¹⁰

5.9. Modos de adquirir la posesión

Según el maestro Valverde, la posesión se puede adquirir por ocupación, por usurpación o por tradición.

5.9.1. “Por ocupación:

La ocupación consiste en la aprehensión material de un bien que no tenga dueño, para lo cual se requieren dos condiciones:

- La aprehensión del bien, que demuestre la voluntad o propósito del ocupante de apropiarse del bien.

¹¹⁰ **ibid.** Págs. 28, 29 y 30.

- Que el bien carezca de dueño y sea de aquellas cuyo dominio se adquiere por la ocupación según las disposiciones legales establecidas

5.9.2. Por usurpación:

Es aquella mediante la cual una persona tome la posesión de un bien que tiene dueño o de una cosa no abandonada contra la voluntad del anterior propietario o poseedor. Esta situación ocurre cuando se ocupan las cosas muebles por hurto o inmuebles por ocupación, violenta o clandestinamente.

5.9.3. Por tradición:

Se da la tradición, cuando una de las partes entrega voluntariamente un bien mueble o inmueble y la otra voluntariamente la recibe y se adquiere su posesión”.¹¹¹

5.10. Modos de perder la posesión:

Borda, comenta que la adquisición o pérdida de la posesión van generalmente de la mano, ya que una posesión concluye mientras otra nace, pero hay hipótesis en que puede perderse sin que nadie la adquiera, como sucede en los casos de extinción de la cosa, el abandono de una cosa que nadie ocupa o la pérdida de ella en el mar, y los enumera de la siguiente manera:

5.10.1. “Por extinción:

La posesión se pierde cuando el objeto que se posee deja de existir ya sea por muerte, destrucción total del bien o cuando haya transformación de una especie en otra.

¹¹¹ Valverde y Valverde. **Ob. Cit.** T. II; págs. 308 y 309

Obviamente desaparecida la cosa, no puede ejercerse sobre ella ningún derecho.

5.10.2. Por estar fuera del comercio:

Cuando el bien era del dominio privado y pasa a ser de dominio público, la cosa queda colocada fuera del comercio de los hombres.

5.10.3. Por tradición:

La posesión se pierde también por la tradición que el poseedor hiciera a otro de la cosa.

5.10.4. Por la imposibilidad de ejercer actos posesorios:

También se pierde la posesión cuando por un acontecimiento cualquiera, el poseedor se encuentra en la imposibilidad física de ejercer actos posesorios sobre la cosa. Naturalmente debe tratarse de una imposibilidad de carácter permanente o duradero; por el contrario, la que es simplemente transitoria no provoca la pérdida de la posesión.

5.10.5. Por abandono:

Se pierde también la posesión cuando el poseedor, siendo capaz, haga abandono voluntario del bien con intención de no poseerla en adelante. Para que el abandono produzca el efecto jurídico de la pérdida de la posesión, debe ser hecho por persona capaz.

5.10.6. Por el hecho de un tercero:

La posesión se pierde cuando por el hecho de un tercero sea desposeído el poseedor o el que tiene la cosa por él, siempre que el que lo hubiese arrojado de la posesión, la tome con ánimo de poseer, tal es el caso de la posesión violenta.

5.10.7. Por intervención del título:

Se pierde la posesión del bien cuando el que lo tiene a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer del bien y cuando sus actos producen ese efecto".¹¹²

5.11. La posesión en nuestra legislación:

Nuestro ordenamiento jurídico dedica a la posesión, el capítulo VII del título II, libro II de nuestro Código Civil, específicamente en los Artículos del 612 al 641.

Este capítulo inicia con el Artículo 612, en el que al definir la posesión, indica que es un poseedor y establece: "Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio".

El Artículo 613 del Código Civil establece: posesión temporal. "El poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho".

Al referirse a la posesión temporal, establece dos clases de poseedores: El

¹¹² A. Borda. **Ob. Cit.** T. II; págs. 81 y 82

poseedor inmediato, que es el que tiene la posesión de un bien en forma temporal, y el poseedor mediato, que es el que ha dado tal derecho al poseedor inmediato.

El Artículo 614 del Código Civil regula: “No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido”.

Por su parte el Artículo 615 de nuestro ordenamiento, al referirse a quienes no son poseedores preceptúa: “Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario”. Como contraposición a la posesión, encontramos que hay casos en los cuales no hay posesión aunque se tenga una cosa bajo nuestro cargo, tal como sucede en la situación de dependencia, cuando se cumplen instrucciones que han sido dadas por el propietario del bien al tenedor de la misma.

De conformidad con el Artículo 616 del Código Civil guatemalteco establece: “Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales”, dándole de esta manera a los derechos, el mismo tratamiento para las cosas corporales.

Según el Artículo mencionado, solo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación, en consecuencia de adquirirlos en usucapión, debiéndose tomar en cuenta que existe en el Artículo 636 del mismo ordenamiento una prohibición de titular supletoriamente los inmuebles comprendidos dentro de las reservas del Estado, los excesos de bienes raíces rústicos o urbanos, los que se encuentren inscritos en el registro de la propiedad y aquellos que expresamente se encuentren contenidos en prohibiciones de las leyes.

Podemos observar, que nuestra ley protege a los declarados poseedores legítimos por usucapión y la inscripción hecha en el registro, pasado el término de diez años desde que fue operada, puede oponerse hasta a una inscripción de dominio, ya que a través del tiempo indicado por la ley, adquiere el carácter de inscripción definitiva.

Nuestro Código Civil, en el Artículo 617 regula: “La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”.

De esta manera, se garantiza la posesión y la equipara a un derecho, al declarar que la posesión presume la propiedad aceptando que contra dicha presunción se admite prueba en contrario.

Al adjudicarle a la posesión el tratamiento de presunción de propiedad, cabe la necesidad de dictar normas que regulen su transmisión y es en esta forma como surge la adquisición derivativa, o derivativa traslativa, que es cuando la posesión se transfiere de su titular a otra persona al igual que en la propiedad, que en calidad de nuevo poseedor o propietario del bien, adquiere el derecho de poseerla y la de agregar a su ejercicio, la de su antecesor. La presunción actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia; pero la posesión actual, no hace presumir la anterior.

Es importante comentar, que el fin primordial de la posesión es adquirir posteriormente la propiedad del bien por prescripción mediante la usucapión, por ello nos referiremos a los requisitos establecidos en el Artículo 620 de nuestro ordenamiento el cual prevé esta situación y establece: condiciones para la usucapión. “Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirido de buena fe, de manera continua , pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley” .

Por las razones expuestas, es necesario conocer los requisitos que la ley indica para que la posesión produzca el dominio y sin los cuales no operaría la usucapión y son los que a continuación se detallan:

5.11.1. El justo título:

El Artículo 621 de nuestro Código Civil preceptúa: justo título. “Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí sólo la enajenación”. Para que se de la usucapión, es necesario que exista un título colorado como se conoce en la doctrina, sin el cual no puede operarse la propiedad del bien a favor del poseedor por usucapión.

5.11.2 La buena fe:

Al respecto, el Artículo 622 de este ordenamiento establece: La buena fe del poseedor consiste en que el actual poseedor debe tener la creencia de que el anterior poseedor del bien, que le transfirió la posesión de la misma, era dueña de ella y que en consecuencia podrá trasladarse su dominio. Presunción que tendrá validez mientras no se demuestre lo contrario.

La ley tutela al poseedor de buena fe y le otorga derechos que garantizan el disfrute del bien, de sus frutos y el resarcimiento de las mejoras realizadas en la cosa sobre la que ejerce la posesión, así como otros derechos que le adjudican el carácter de un legítimo propietario aunque no lo sea.

Cuando la posesión es de mala fe, lo que sucede es que la ley contempla sanciones indemnizatorias que tal poseedor deberá hacer efectivas cuando tales casos se presenten.

5.11.3. La continuidad:

La continuidad consiste en que la cosa poseída no debe de ser abandonado o desamparado por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla; así lo dispone el Artículo 630 al referirse a la posesión discontinua.

5.11.4 . La forma pacífica y pública de ejercer la:

En cuanto a la forma pacífica y pública de la posesión, nuestro código civil vigente no define lo que debe considerarse como posesión pacífica, pero define su contrario o sea la posesión violenta, por lo que en el Artículo 631 preceptúa: posesión violenta. “Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo represente o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél”. En ese sentido, se debe entender por posesión pacífica aquella en que no se presentan dichas circunstancias.

En relación a la posesión pública, el Artículo 632 del mismo ordenamiento establece: Posesión pública y clandestina. “posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”.

5.11.5 . El tiempo:

El Artículo 633 de nuestro Código Civil en relación al tiempo establece: posesión de bienes inmuebles. “Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”.

En el Artículo 634 del Código Civil, preceptúa: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”.

En referencia al tema de la titulación supletoria, el Decreto Ley 49-79 del Congreso de la República, en el segundo párrafo del Artículo 1º. establece: “El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

Por lo señalado por nuestro ordenamiento podemos deducir que el tiempo es un factor importante para que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, pueda solicitar la titulación supletoria del bien poseído, obviamente, tendrá que probar dichos extremos en cuanto a que la posesión que ejerce sobre el bien ha sido de conformidad con la ley.

En ese orden de ideas, y por revestir importancia el tema de la titulación supletoria dentro de nuestra investigación, le dedicaremos el capítulo VI para hacer los comentarios pertinentes al caso, la cual en forma resumida se encuentra regulada en nuestro Código Civil en los Artículos 633 al 637, y de manera más amplia dentro del Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria.

Asimismo, el Código Civil guatemalteco en el Artículo 638, y en contraposición a la propiedad, establece: “Una misma cosa no puede ser poseído por varias personas a la vez, de suerte que cada una pretenda poseerla toda; pero si pueden poseer una cosa en común, teniendo cada todas ellas la posesión indivisa”.

El Artículo 639 de nuestro ordenamiento legal preceptúa: “El que hubiere perdido la posesión de una cosa mueble o semoviente o aquel a quien se la hubiesen quitado,

podrá reivindicarla de quien la tenga, sin perjuicio de que este último, si hubiese adquirido la cosa de buena fe, pueda exigir indemnización de quien la hubiere habido”.

En referencia a la posesión de la herencia, el Artículo 641 del Código Civil al referirse a la posesión de la herencia establece: “La posesión de la herencia se adquiere desde el momento de la muerte del causante, aunque el heredero lo ignore”.

El que repudia una herencia por un medio legal, se entiende que jamás la ha poseído o que nunca fue poseedor”.

5.12. Efectos de la posesión de buena fe:

El Artículo 624 del Código Civil establece: “El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes:

- 1º. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida;
- 2º. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;
- 3º. Retirar las mejoras voluntarias, sin no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas;
- 4º. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho;
- 5º. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio;

- 6º. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa;
- 7º. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y
- 8º. Ser considerado dueño de los muebles que posea”.

CAPÍTULO VI

6. Generalidades de la titulación supletoria:

Referirnos a la titulación supletoria, es remontarnos a la raíz de la problemática de la tenencia de la tierra en nuestro país, toda vez que desde épocas inmemoriales el hombre ha venido poseyendo la tierra como un simple tenedor al no iniciar ningún trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, agravando la situación el hecho que esta acción se repite una y otra vez y de generación en generación, posesión que en la mayoría de los casos y sobre todo en las áreas rurales nunca llega a perfeccionarse la propiedad mediante la prescripción adquisitiva o usucapión, debido a que el poseedor no tiene documentos que amparen la posesión, por lo tanto, no le asiste el derecho de inscribir la posesión del inmueble y posteriormente la propiedad del mismo de conformidad con las leyes vigentes. El poseer un bien inmueble, se hace con la única finalidad de que al transcurrir el tiempo establecido en nuestra ley el mismo sea inscrito a favor del poseedor, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento, pero al carecer el poseedor de un título que ampare la posesión del bien actúa de mala fe, sobre todo en aquellos casos que el bien inmueble ya se encuentra debidamente inscrito en el registro de la propiedad a favor de un particular o a favor del Estado, lo que a nuestro criterio es nocivo para nuestra democracia y vulnera el estado de derecho, por lo que se hace necesario que el Estado inicie una investigación de aquellos inmuebles que son sometidos al procedimiento de titulación supletoria, para evitar una doble inscripción sobre un mismo inmueble y la pérdida de los bienes del Estado.

Dicha situación se enmendará llevando a la práctica lo plasmado en esta investigación que versa sobre “la importancia de crear un medio de defensa con el objeto de impedir que particulares inscriban a su favor bienes inmuebles propiedad del

Estado de Guatemala, invocando el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria”.

6.1. Definición:

La Licenciada Gamboa, al enfocar el tema de la titulación supletoria en su tesis de grado la define de esta manera: “La titulación supletoria, como una institución jurídica regulada en un cuerpo normativo, es el proceso a través del cual, el órgano jurisdiccional a cuyo conocimiento estuvo sometido el trámite de las diligencias, declara por medio de un auto, aprobada la titulación de determinado inmueble, el cual viene a constituir un título que suple al ordinario, para adquirir la propiedad tal y como se regula en el Artículo 634 del Código Civil, que establece: Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad.”¹¹³

Siendo la ley respectiva el Decreto 49-79 del Congreso de la República, procederemos a iniciar un estudio de esa institución.

6.2. Antecedentes históricos:

Como antecedente histórico de la titulación supletoria en Guatemala, el Licenciado Rivera, en su tesis de grado cita la ley emitida por don Felipe II el 20 de noviembre de 1578, el que dispone: “Por haber nosotros sucedido enteramente en el señorío de las indias, y pertenecer a nuestro patrimonio y corona real los baldíos, suelos y tierras que no estuvieren concedidos por los por los señores reyes nuestros predecesores, o por nosotros, o en nuestro nombre conviene que toda la tierra, que se

¹¹³ Gamboa de León Regil, Lucía de los Angeles. *La unificación de criterios en la procuraduría general de la nación en sus opiniones, al evacuar audiencia en los procesos de titulación supletoria*, pág. 30.

posee sin justos y verdaderos títulos, se nos restituya, según y como nos pertenece, para que reservando ante todas las cosas, lo que a nosotros o a los virreyes, audiencias y gobernadores pareciere necesario para plazas, ejidos propios, pastos y baldíos de los lugares y consejos que están poblados, repartiendo a los indios lo que buenamente hubieren menester para labrar y hacer sus sementeras y crianzas, confirmándoles en lo que ahora tienen, y dándoles de nuevo lo necesario.

Por todo lo cual ordenamos y mandamos a los virreyes y presidentes de audiencias pretoriales, que cuando les pareciere señalen término competente para que los poseedores exhiban ante ellos, y los ministros de sus audiencias, que nombraren, los títulos de tierras, estancias, chacras y caballerías, amparando a los que con buenos títulos y recaudos o justa prescripción poseyere, se no vuelvan y restituyan las demás, para disponer de ellas a nuestra voluntad”.¹¹⁴

Al respecto, la Licenciada Gamboa, al profundizar en los antecedentes históricos de la titulación supletoria, narra lo siguiente: “Don Juan de Ibarra promulgó la real cédula de fecha 1 de noviembre de 1591, la cual estaba redactada en similares términos que la ley emitida por don Felipe II, la que ordenaba recoger los baldíos indebidamente ocupados.

Posteriormente, luego de nuestra independencia se emitió la primera ley por la asamblea constituyente de fecha 27 de enero de 1825, la que dispone en su Artículo 5º lo siguiente: Los que a pretexto de una justa prescripción poseyeren tierras baldías desde tiempo inmemorial, deberá concurrir en el perentorio término de seis meses después de la publicación de esta ley, a sacar sus títulos de propiedad, debiendo, si no lo hicieren, volver al dominio del Estado las expresadas tierras, aunque estén pobladas o cultivadas

¹¹⁴ Rivera Bonilla, Romeo. **La titulación supletoria, como un asunto susceptible de tramitarse ante Notario**, pág. 45.

La normativa anterior fue uno de los primeros antecedente para efectuar los trámites de titulación supletoria, misma que en sus Artículos del 6 al 16, contenía el procedimiento que se debería seguir para obtener la adjudicación de terrenos para labranza, vivienda y cría de animales.

Reviste importancia, la segunda ley emitida por la Asamblea Legislativa el 26 de agosto de 1829, que contiene en el Artículo 5º una disposición análoga a la citada por el Artículo 6º. de la primera ley.

Con fecha 5 de diciembre de 1835 la asamblea legislativa emitió la ley 9ª. la que establece: Los que tengan antigua posesión de terrenos no titulados, y no hayan ocurrido en los plazos designados en los decretos de 1825 y 1829, a sacar gratis sus correspondientes títulos, podrán hacerlo aún dentro de los treinta días de publicada esta ley, pagando la mitad del valor de dichos terrenos.

El 19 de septiembre de 1845, el gobierno constituyente emitió el Decreto ley 15ª. en cuyo articulado dispone: Todo particular que se halle ocupando terrenos baldíos en su totalidad, o adyacentes a su propiedad titulada, ya sea con sementeras, apostaderos o fincas de cualquier clase, y que de ellos no tenga el título correspondiente, deberá promover los trámites establecidos por la ley del 2 de noviembre de 1837, para componerlo con la hacienda pública en el perentorio término de un año, contado desde la publicación del presente decreto, bajo la pena de perder el derecho que las leyes conceden al poseedor de buena fe. Los extranjeros quedan excluidos de los derechos que otorga esta ley.

Corría el año 1886, cuando el Código Civil vigente en esa época, regula dentro del capítulo XII del título V del libro III, lo relacionado a los títulos supletorios; el cual en su Artículo 2161 expresa: ...El propietario que a la fecha de publicación de este código, careciere de título hábil para la inscripción, deberá inscribir su derecho justificando

previamente la posesión ante el tribunal competente según el valor de la cuantía de que se trate, con audiencia al síndico municipal del lugar donde se instruya la información si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o la de los demás participantes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real.

Por su parte el Artículo 2161 del Código Civil de 1886, establecía los requisitos que debía llenar el escrito de solicitud de legalización de un bien inmueble, acerca de su naturaleza, ubicación, medidas superficiales, linderos, nombre, número si lo tuviere y cargas reales de la finca cuya posesión se trata de acreditar; la especie, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trata, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto, el nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho; el tiempo que se llevare de posesión; la circunstancia de no existir título escrito o de no ser fácil hallarlo en el caso que existiera, esta información se verificaba con tres testigos, vecinos, propietarios de bienes situados en el pueblo o jurisdicción municipal en que estuvieren situados los bienes que se pretenden titular.

De igual manera, se estableció en el Artículo 2163 del Código Civil de esa época, que en caso de presentarse oposición, ésta suspendía el trámite del expediente, hasta que se dictara sentencia definitiva. Presentada la oposición, se sustanciaba un juicio ordinario, y si el actor dejaba transcurrir nueve días sin promover, se tenía la demanda por desierta. La oposición antes indicada, podía surgir de la publicación de los edictos exigidos por la ley en el periódico oficial y por el término de treinta días, lo que hacía pública la intención del interesado en titular determinado inmueble.

También destaca como antecedente de la titulación supletoria el Decreto Gubernativo número 642 emitido por el gobierno del presidente Manuel Estrada Cabrera en el año de 1904, el que preceptuaba: Considerando que la experiencia aconseja dictar algunas disposiciones que tiendan a evitar los abusos a que se presta la tramitación de

títulos supletorios, en consonancia con lo dispuesto por el Artículo 2161 del Código Civil, queda prohibido solicitar y tramitar títulos supletorios de inmuebles, cuya posesión sea posterior al quince de septiembre de 1877.

El Decreto anterior, fue aprobado por la Asamblea Nacional Legislativa mediante el Decreto número 612 de fecha 15 de abril de 1905, y a través del mismo se prohibió la titulación supletoria de terrenos baldíos y comunales, y a la vez se dispuso que en las solicitudes respecto a fincas rústicas, se diera audiencia al representante del fisco, sin detrimento de la audiencia concedida al Síndico Municipal de la jurisdicción donde esté ubicado el inmueble.

Cabe mencionar que la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, con fecha 10 de mayo de 1926 emitió el Decreto número 1455 que aprobó el Decreto Gubernativo número 905, que contiene la ley denominada Ley de Título Supletorio, el cual en el Artículo 2º. establece: El propietario de bienes inmuebles que careciere de título hábil para la inscripción en el registro de la propiedad, deberá inscribirlo, justificando previamente, que los ha poseído por diez años o más de manera pública, continua, pacífica, de buena fe y a nombre propio. A la posesión que tenga el interesado el día de la solicitud, deberá ser agregado la del anterior poseedor para el cómputo del término de diez años. El juez de primera instancia del departamento donde estén ubicados los bienes, es el competente para conocer de las diligencias de títulos supletorios. La solicitud y demás cuestiones para obtener título supletorio puede hacerla el propio interesado o su apoderado legalmente constituido; pero si el solicitante residiere fuera de la cabecera departamental, podrá para este caso, otorgar carta poder especial, firmándola con dos testigos ante el Alcalde y Secretario Municipal de la jurisdicción a que esté sujeto el compareciente, donde no hubiere notario; y no deberá cobrar por la carta poder más de un cuarto de quetzal. El poder se extenderá en papel sellado de la corporación. Este poder sólo será válido para la tramitación ordinaria del título, pero si hubiere oposición que deba ventilarse en la vía contenciosa, el poder, en

este caso, será otorgado ante Notario.

Los requisitos que se debe llenar la primera solicitud de titulación supletoria se encuentran contenidos del Artículo 3º. Al 8º. de la citada ley, asimismo, los documentos que debían acompañarse a la misma, y ordenaba que se publicara un edicto en el diario oficial por tres veces en el término de un mes; además, debía recibirse la declaración de dos testigos mayores de edad, que fueran propietarios de bienes inscritos ubicados en la jurisdicción del inmueble que se pretendía titular y establecía la forma en que el juez debía recibir la declaración de los testigos propuestos.

En el Artículo 8º. de dicha ley, establecía que recabada la información pertinente, debía ser remitido el expediente a la Municipalidad en cuya jurisdicción se halle el inmueble para que ésta informe sobre si el solicitante es reputado como dueño del inmueble objeto de las diligencias; si el solicitante paga impuestos municipales, si los testigos propuestos son propietarios de bienes inmuebles inscritos y ubicados dentro de la misma jurisdicción del bien que se pretende titular; debiéndose señalar sí el inmueble es urbano o rústico, su extensión, y si hay edificaciones o no.

Esta ley, en el Artículo 11, facultaba a empíricos para que efectuaran la medición de los inmuebles objeto de titulación, los cuales no debían exceder de diez hectáreas. Sin embargo, es de hacer notar que no solo los tribunales han extendido títulos supletorios ya que existen otros, extendidos por las municipalidades, previo Acuerdo Gubernativo, que tuvieron el mismo efecto.

Asimismo, el artículo 14 de dicha ley establece que la información supletoria, debidamente aprobada, constituye justo título para los efectos de la prescripción y ésta se consumará por el lapso de diez años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad. El Artículo 15 estableció que el solicitante de titulación supletoria de un inmueble que a sabiendas de que está titulado, asegure que no lo está,

o que no existe cuestión pendiente sobre el referido inmueble, habiéndola, será considerado como reo de falsedad, definida en el inciso 4o. del Artículo 192 del Código Penal y penado conforme al Artículo 193 del mismo.

Como vemos, esta ley es el antecedente incipiente de la mezcla entre la usucapión y el título supletorio, por un lado empieza a introducirse los requisitos que debe llenar la posesión necesaria para la usucapión (Artículo 2); por otro, expresamente se indica que la información supletoria constituye justo título para efectos de la prescripción (Artículo 14); y por último, se sanciona a quien pretenda titular un bien que esté previamente titulado (Artículo 15) y también empieza a darse la contradicción entre el código civil y esta ley, porque desde este momento, la ley de titulación supletoria prohíbe titular supletoriamente bienes ya inscritos previamente, mientras que el código civil vigente en ese momento, expresamente admite la prescripción de bienes inmuebles por espacio de 5 años entre presentes y 10 años entre ausentes; contradicción que ha subsistido aún cuando la usucapión y la titulación supletoria se regulan en una relación de dependencia.

El Código Civil que entró en vigencia el 14 de septiembre de 1933, regulaba al igual que el de 1877, en su mismo cuerpo legal la prescripción positiva y el título supletorio. La prescripción en general estaba contenida en el capítulo I, la prescripción positiva en el capítulo II y al negativa en el capítulo III del título VI, del libro II. El título supletorio estaba contenido en el título IX del mismo libro.

En este normativo encontramos que en relación a la prescripción positiva sobre inmuebles, ya no se regula concretamente la posibilidad de adquirir por este medio bienes que ya están inscritos, como en el de 1877, pero se expresa tácitamente en el Artículo 488 que establecía que para que cese la posesión registrada de un inmueble que hubiese sido inscrito, es necesario que se cancele la inscripción en el registro de la propiedad. Mientras ésta subsista, la persona que se apodere de la cosa a que se

refiere el título registrado, no adquiere la posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente, salvo que se haya consumado la prescripción. Sobre los requisitos que debe llenar la posesión para que se pueda adquirir el dominio por prescripción, regulaba en el Artículo 480 que la posesión legítima, debe adquirirse de buena fe, y además ser continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como propia. En cuanto al tiempo necesario para consumir la prescripción, establecía al igual que la ley citada en el inciso 2), diez años.

Por lo expuesto, podemos afirmar que en el Código Civil de 1933 la prescripción positiva y la titulación supletoria fueron reguladas en una relación de dependencia, y aún cuando ambas instituciones estaban reguladas en el mismo cuerpo legal, subsiste contradicción entre dichas instituciones en el sentido de que la primera establecía que la prescripción consumada hace cesar la posesión registrada de un inmueble que hubiera sido inscrito; la segunda tipificaba como reo de falsedad al solicitante que sabiendo sobre la anterior titulación del inmueble, asegura que no lo estaba.

Posteriormente, el 21 de abril de 1938 fue emitido el Decreto Ley 2309, el cual suprimió el capítulo único (títulos supletorios), título II del libro IV, del Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil emitido el 26 de mayo de 1934. Este Decreto ya no se denominó títulos supletorios, sino reposición de Inscripciones en el registro de la propiedad inmueble. Estando vigente en la ley sustantiva la regulación de la prescripción positiva (en el Código Civil de 1933), en esta etapa consideramos se quedó sin procedimiento para su realización jurídica, porque habiendo sustituido la titulación supletoria por un procedimiento de reposición de inscripciones en el registro de la propiedad inmueble, se rompe el vínculo entre ambas instituciones.

La Junta Revolucionaria de Gobierno del año 1945, aprobó el Decreto número 70, que contenía la nueva ley de titulación supletoria; la que establece que conocerán tales solicitudes, los jueces de primera instancia de la jurisdicción departamental de

donde están situados los inmuebles. A través de esta ley queda claramente establecido que no pueden ser objeto de titulación supletoria, los inmuebles situados dentro del área de reserva del Estado; así como tampoco pueden titularse los excesos de las propiedades o bienes raíces.

Cuando las fincas excedían de 45 hectáreas, 2 áreas 79.14 centiáreas, o una caballería, debía presentarse acreditada su medida en forma legal, y, de no hacerlo así, el juez tenía facultad de mandar a practicarla por medio de ingeniero que deba proponer el interesado. Al entrar en vigencia el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno y por disposición expresa de esta ley, los juicios o diligencias que se encontraban en trámite podían continuar hasta su fenecimiento, basados en la ley anterior o bien podían desistir expresamente de tales diligencias, para iniciarlas de nuevo con base en la nueva ley.

Mediante el Decreto número 232 del Congreso de la República, promulgado el 14 de mayo de 1946, fue aprobado el Decreto número 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno el cual fue reformado, y entre las reformas introducidas al mismo las que se detallan a continuación:

- Los inmuebles que se pretendían titular supletoriamente no debían ser extensiones de terreno mayores de 11 caballerías y un décimo, a excepción que se tratara de terreno labrados o cultivados, caso en el cual la ley permitía titularse cualquier extensión, siempre que no excediera de cien caballerías, los terrenos menores y hasta de 11 caballerías u un décimo, se podían titular sin limitaciones.
- Las personas extranjeras, naturales o jurídicas estaban obligadas a probar, que los terrenos que deseaban titular, ya sea rústicos o urbanos estaban destinados al desarrollo o incremento de su negocio principal; y

- Debía presentarse al Registro de la Propiedad, en duplicado la certificación de auto de aprobación de las diligencias de titulación supletoria.

En 1978 fue emitido el Decreto 31-78 del Congreso de la República, a través del cual se dejó en suspenso la Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto 232 del Congreso de la República, siendo por este motivo que durante poco más de año no fue tramitado ningún proceso de diligencias de titulación supletoria en el país.

Podemos decir que, la usucapión y la titulación supletoria son instituciones jurídicas distintas, que en nuestro ordenamiento jurídico, el legislador en un momento determinado (cuando se emitió la primera ley de titulación supletoria en 1926) combinó, de manera que la realización jurídica de la usucapión depende de la titulación supletoria.

Dicha suspensión temporal de la titulación supletoria tuvo su origen en los conflictos sobre la tenencia de la tierra, principalmente en el municipio de Panzós, el día 29 de mayo de 1978, hecho que por su trascendencia nacional sobre el cual existen diversas versiones de las que haremos un resumen a continuación:

- Se dice que los Kekchíes atacaron el destacamento militar;
- Otra versión dice, que fueron los campesinos indígenas de la localidad y sus cercanías quienes se apropiaron de tierras ajenas invadiéndolas, dirigidos por agrupaciones sindicales capitalinas o la guerrilla;
- También se comenta, que se trataba de un movimiento subversivo con la finalidad de hacerse justicia por su propia mano, al cual el ejército tuvo que reducir;

- Se asegura por otras personas, que los finqueros de la zona comenzaron con un plan de intimidación en contra de los campesinos, grupo del cual se puede mencionar al terrateniente Flavio Monzón, dirigente del MLN, quien con la ayuda de 150 soldados de la base militar de Zacapa, acudieron al lugar para evitar un levantamiento subversivo formado por campesinos cuyo fin era realizar una invasión de tierras.
- Algunos declararon, que mientras se leía un comunicado subversivo en la plaza de Panzós, los militares abrieron fuego sobre los campesinos.
- Otra versión dice, que los campesinos solicitaron ayuda a la Federación Autónoma Sindical Guatemalteca (FASGUA), y que no existía tal comunicado subversivo, ya que un portavoz de federación había mandado una carta al Alcalde de esa localidad y que los campesinos debían estar presentes en la alcaldía municipal de Panzós, para que el Alcalde le diera lectura a la carta.
- Algunos cuentan, que ante esa situación los terratenientes dirigidos por Monzón, insultaron a los campesinos y los amenazaron de muerte, ya que tenía autorización del Presidente y del Ministro de Gobernación para matarlos, lo cual posteriormente fue desmentido por el Presidente de la República. El problema se agravó, cuando los campesinos no quisieron retirarse del lugar, insistiendo en entregar la carta de FASGUA al Alcalde para su lectura; pero en ese momento un soldado disparó a quemarropa contra un campesino que iba para la Municipalidad, lo que desató la ira de los compañeros campesinos quienes auxiliaron a su compañero, y fue en ese momento cuando la tropa abrió fuego contra la multitud.

Al respecto, dice un comunicado de la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala: Al exponer ante la

opinión pública que la fuerza pública obligada a garantizar la vida y seguridad de los habitantes de la república procede de modo contrario a consecuencia de la criminal orientación que reciben los agentes de la policía, la tropa y otros elementos de aquella fuerza, en el sentido de considerar a la población civil y particularmente indígena, como enemigos que hay que liquidar por el más insignificante motivo.

En esta, como en toda masacre, fue vulnerado el estado de derecho y violados los derechos constitucionales de estos ciudadanos, al morir casi un centenar de guatemaltecos sin motivo alguno, sin ser oídos ni vencidos en un juicio por la prepotencia de quienes ostentaban el poder en ese momento mediante el uso irracional de las armas.

A consecuencia del clamor popular, la ciudadanía indignada por el acontecimiento ocurrido en Panzós, demandaron el establecimiento de lo ocurrido y condenaron la violencia empleada contra los campesinos, por lo cual se hizo conveniente regular los derechos posesorios emitiendo una ley más adecuada a la realidad imperante en el país para evitar este tipo de enfrentamientos.

Así fue como el día 19 de junio de 1978 fue publicado el Decreto número 31-78 del congreso de la república, mismo que preceptuaba:

CONSIDERANDO:

Que es deber del estado garantizar a los ciudadanos el derecho de propiedad y posesión, así como la pureza de todas las actuaciones administrativas.

Que se ha observado la trasgresión constante al Decreto 232 del Congreso de la República que regula la Titulación Supletoria.

Que mediante estudios técnicos realizados, se ha comprobado que muchas personas han hecho uso indebido del derecho de titular supletoriamente al extremo de resultar un mismo inmueble inscrito a nombre de diferentes dueños, lo cual motiva una revisión de la ley.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere el inciso 1o. del artículo 170 de la Constitución de la República,

DECRETA:

Se suspende el trámite de todas las diligencias que tengan por objeto la obtención de titular supletoriamente.

Es a través de este decreto que se suspende el trámite de las diligencias cuyo objeto es la obtención de título supletorio, y se ordena crear una nueva ley más apropiada a la realidad del país; así es como nace a la vida jurídica el 22 de agosto de 1979, el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, el cual aún se encuentra vigente, con nuevas disposiciones y algunas variantes las que se citan resumidamente a continuación:

- a) Sólo los guatemaltecos naturalizados pueden titular supletoriamente bienes inmuebles. Las personas jurídicas deberán estar integradas totalmente o en forma mayoritaria, por guatemaltecos; circunstancias que deben ser probadas en forma indubitable al formularse la solicitud, acompañando los documentos requeridos.
- b) Se prohíbe la titulación supletoria de inmuebles mayores de una caballería; bienes situados en la franja transversal del norte y cualesquiera de las zonas de

desarrollo agrario a que se refiere el Decreto número 60-70 del Congreso de la República;

- c) Una misma persona no puede titular supletoriamente, terrenos colindantes para evitar aumentar su área;
- d) Esta ley establece, que toda primera solicitud deberá ir firmada por el solicitante; los memoriales que se presenten después de haberse iniciado las diligencias, podrán ir firmados por el solicitante o bien por el abogado que codirige;
- e) El juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en se encuentre ubicado el inmueble debe conocer de las diligencias de titulación supletoria. Este Artículo *fue modificado* posteriormente.
- f) Se deben fijar edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble, en el juzgado en donde se tramite y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, que deben permanecer expuestos durante treinta días;
- g) La Ley de Titulación Supletoria establece, que comete delito de falsedad ideológica quien pretenda titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley;
- h) La posesión registrada de un inmueble, una vez no consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción de dominio, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse a instancia del Ministerio Público (hoy Procuraduría General de la Nación), ello para comprobar si se cumplieron los requisitos establecidos por la ley. Dicha revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes.

La acción de nulidad de las diligencias de titulación supletoria se hará por el procedimiento de los incidentes y podrá ejercitarse tanto por el Ministerio Público (hoy Procuraduría General de la Nación) o por cualquier interesado. (Artículos 15 y 16 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República y 613 y 615 del Código Procesal Civil y Mercantil)". ¹¹⁵

Expresa la Licenciada Gamboa, que "es importante conocer, que la Ley de Titulación Supletoria vigente fue modificada por el Decreto 60-82, en el sentido de que cuando no había corporación municipal, (por estar bajo un gobierno de facto), estableció que las funciones del Síndico Municipal, las ejercía el Vice-Alcalde Municipal; disposición que al entrar en vigor la Constitución Política de la República de Guatemala en el año 1985, quedó sin validez, debido a que nuevamente las corporaciones municipales se integraron, cobrando plena vigencia, las disposiciones contenidas en el Decreto 49-79 del Congreso de la República.

El Decreto Ley 128-85, introdujo también nuevas modificaciones al Decreto 49-79 del Congreso de la República, y estableció que las diligencias de titulación supletoria podrán presentarse ante un juzgado de primera instancia del ramo civil, sin sujetarse a la jurisdicción territorial según su Artículo 1o.; asimismo se modifica el Artículo 7 literal a) el cual queda así: Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el diario oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos)". ¹¹⁶

¹¹⁵ Gamboa de León Regil. **Ob. Cit.** Págs. 31 a 36

¹¹⁶ **Ibid.** Pág. 39

6.3. Regulación legal de la titulación supletoria:

La institución de la titulación supletoria, se rige por la ley específica contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, emitido el 26 de julio de 1979, con la cual finalizó la suspensión temporal decretada por el Congreso de la República en el año de 1978, a través del Decreto número 31-78.

Es por ello que reviste especial importancia, conocer los acontecimientos históricos que como institución jurídica a sufrido para lograr un desarrollo integral, congruente con la realidad actual que vive nuestro país en materia de tenencia de la tierra, consientes que existen aún lagunas legales en su procedimiento las cuales deben ser corregidas, lo que permitirá evitar los conflictos que se suscitan al momento de iniciar la inscripción de la posesión de los bienes inmuebles.

En el Código Civil guatemalteco, no está contemplada la titulación supletoria como una institución jurídica independiente, toda vez que la misma se encuentra inmersa dentro de la usucapión, la cual fue creada para legalizar los bienes que se poseen, pero que no se encuentran aún inscritos en el registro de la propiedad; es por ello que algunos autores consideran que la usucapión es la figura idónea para que las personas que posean un inmueble en forma legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio y por un tiempo no menor de diez años, pueda obtener legalmente la propiedad del bien que poseen, en analogía con el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, la que contiene el procedimiento de las diligencias de titulación supletoria a las que debe sujetarse el interesado para crear un título de propiedad de bienes inmuebles carentes de registro, el cual será oponible ante terceros.

Por tal razón el estudio de esta ley se hace necesario por el hecho de que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, la titulación supletoria es el procedimiento que

el Código Civil establece para que el poseedor inscriba la posesión del inmueble que posee y esta inscripción marca el plazo de la prescripción; es decir, el plazo para que la posesión registrada de un inmueble se convierta en inscripción de dominio; aunque nuestra opinión es que en los inicios de la regulación, una cosa era la usucapión y otra distinta la titulación supletoria, por lo que a este respecto expondremos algunas consideraciones.

De los considerandos de esta ley se infiere que su objeto es constituirse en una normativa instrumental o procedimental para la realización jurídica de la usucapión, objeto que también señala el Código Civil en el Artículo 634 que establece: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”.

De esta cuenta, el citado Decreto establece el procedimiento para que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, obtenga un título supletorio, el cual una vez transcurridos 10 años contados desde su inscripción, deja de ser supletorio y se convierte en inscripción de dominio; es decir, en título de propiedad. Cabe mencionar que el trámite permitido es el judicial, siendo competente cualquier Juez de Primera Instancia del Ramo Civil.

Este procedimiento puede resumirse en los siguientes pasos:

1. Solicitud (Artículo 6.)
2. Resolución del órgano jurisdiccional (Artículo 7.)
3. Informe de la Municipalidad respectiva (Artículo 8.)
4. Oposición (Artículo 9)
5. Audiencia al representante del Ministerio Público (hoy Procuraduría General de la Nación) Artículo 10

6. Auto aprobatorio de las diligencias (Artículo 11)
7. Recursos (Artículo 12, 14 y 15)
8. Sanciones (Artículo 13).

Es oportuno indicar que, la titulación supletoria fue emitida para establecer un procedimiento que permita la realización jurídica de la usucapión, ya que la misma tiene un carácter eminentemente instrumental o procedimental el cual se encuentra claramente plasmado en el Artículo 634 del Código Civil guatemalteco y en sus propios considerandos; sin embargo, en el Artículo 13 regula las cuestiones de naturaleza sustantiva, en los términos siguientes: “El que pretenda, mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error. Además de la sanción dispuesta por código penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales”.

6.4. Elementos y efectos:

6.4.1. Elementos:

De acuerdo a lo manifestado por la Licenciada Gamboa, al analizar desde el punto de vista jurídico esta institución determina que la titulación supletoria se encuentra formada por varios elementos sin los cuales no podría desenvolverse dentro de nuestra normativa, los cuales son los siguientes:

1. “La titulación supletoria necesariamente tiene que ser declarada, actualmente sólo por el órgano jurisdiccional

2. La declaración que hace el órgano jurisdiccional aprobando las diligencias, al inscribirse, y pasado el período de prescripción constituye un derecho real de propiedad, por venir a constituir una situación jurídica firme, oponible a todo el mundo como sujeto universal pasivo;
3. La titulación supletoria sólo procede sobre predios urbanos y rústicos. No son susceptibles de titularse supletoriamente, bienes incorpóreos, así como tampoco los bienes muebles;
4. Para inscribirse en el Registro de la Propiedad, debe existir un documento judicial, consistente en la certificación del auto aprobatorio de esas diligencias que debe extender el órgano jurisdiccional correspondiente; y
5. La declaración emanada del órgano jurisdiccional, para que surta los efectos deseados, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Si se omitiere su inscripción en el registro indicado, no surte efectos registrales, es decir que no se favorece para mejorar el derecho de la calidad de posesión, ya que la prescripción no comienza a correr.

6.4.2. Efectos:

Los efectos a que está llamada a producir la titulación supletoria, son los siguientes:

1. Constituye un medio de legalizar la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble;
2. La certificación del auto que extiende el órgano jurisdiccional, por medio del cual se aprueban las diligencias, surte efectos registrales;

3. Su inscripción en el Registro de la Propiedad, constituye un medio de adquirir la propiedad, siendo el único requisito para que surta tal efecto, el transcurso del tiempo que la ley establece; y
4. Transcurrido el tiempo que la ley establece, computado desde la fecha de su inscripción registral, adquiere la calidad de título de propiedad indiscutible, oponible ante todos los hombres”.¹¹⁷

6.5. El Registro de la Propiedad:

En este apartado, nos referiremos en forma breve al Registro de la Propiedad, como la institución encargada de inscribir la posesión de bienes inmuebles que han sido sometidos al procedimiento de titulación supletoria. Cuenta con dos sedes, una en la ciudad capital conocida como Registro General de la Propiedad de la Zona Central, y otra en la ciudad de Quetzaltenango, denominada Segundo Registro de la Propiedad.

De acuerdo a lo establecido por el Decreto 62-97 del Congreso de la República, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, el que establece lo siguiente: “El Registro de la Propiedad, es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan”. Esta institución tiene relevancia en nuestra investigación, toda vez que las titulaciones supletorias se deben inscribir en este Registro por mandato legal para que sean oponibles ante cualquier persona.

Según esta normativa, “inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar

¹¹⁷ **ibid.** Págs. 40 y 41.

documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros”.

El Artículo 1124 del Código Civil guatemalteco, preceptúa: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

Asimismo, el Artículo 1125 de este cuerpo legal establece: “En el Registro se inscribirán: ...3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido...”.

En resumen, el Registro de la Propiedad es el lugar a donde finalmente van a dar las posesiones legalmente declaradas, las cuales son inscritas mediante la certificación del auto aprobatorio emitido por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, el que sirve de título inscribible en dicho Registro, donde posteriormente se inscribirá la propiedad del bien inmueble al cumplir con el tiempo estipulado por la ley.

6.6. La Dirección de Bienes del Estado:

La Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, es una institución gubernamental que ocupa un papel protagónico dentro de esta investigación y en la solución del problema planteado en nuestra tesis que forma parte del Estado de Guatemala, que nace a la vida jurídica a través del Acuerdo Gubernativo número 382-2001 de fecha 20 de septiembre de 2001, dentro del cual fue emitido el Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, en el capítulo VI, Artículos 39 al 41.

El Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado, el cual forma parte

de esta institución, será el encargado de iniciar una investigación de aquellos inmuebles sometidos al procedimiento de titulación supletoria en los tribunales del país, mediante el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, la cual en su Artículo 10 preceptúa: “Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público (hoy Procuraduría General de la Nación) y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la titulación supletoria, contra este auto procede el recurso de apelación”.

Como podemos observar, en la audiencia concedida a la Procuraduría General de la Nación, esta institución no investiga a fondo los inmuebles que motivan las diligencias de titulación, ya que por lo reducido del plazo (8 días) no es posible llevar a cabo una investigación de los inmuebles, con el propósito es determinar si los mismos se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del Estado; asimismo, dicha institución, no cuenta con la unidad técnica ni el personal especializado dentro de su estructura organizacional para realizar una investigación de esa naturaleza.

Es por ello, que dentro de nuestra investigación se propone que el plazo de 8 días de audiencia concedidos a la Procuraduría General de la Nación, deberá ampliarse a 30 días, en aquellos casos que se establezca que el Estado pueda tener interés en el inmueble por razón de su ubicación, extensión o cualquier otra causa, en cuyo caso la Procuraduría deberá enviar el expediente de mérito a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, quien a través del Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado, dependencia que cuenta con la unidad y el recursos humano idóneo para este tipo de investigaciones, deberá iniciar una investigación de campo y registral, con el propósito de establecer fehacientemente si el inmueble es propiedad del Estado de Guatemala, debiendo para el caso, remitir a la Procuraduría General de la Nación un informe circunstanciado que indique los resultados de la investigación, lo que permitirá a esa institución, al evacuar la audiencia conferida oponerse a la titulación supletoria del inmueble, solicitando al juez que declare sin lugar la titulación supletoria;

en el caso de no haber oposición a la titulación el expediente seguirá su trámite normal.

La Dirección de Bienes del Estado, se encuentra regulada en el capítulo VI, área del patrimonio del Estado del Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas; para conocer sus alcances jurídicos y competencia la expondremos a continuación: El Artículo 39 de dicho reglamento preceptúa: Dirección de Bienes del Estado. “La Dirección de Bienes del Estado es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas responsable de mantener un registro consolidado, moderno, seguro y eficiente del patrimonio del Estado.

Por su parte el Artículo 40 del mismo reglamento orgánico establece: Atribuciones: “Son atribuciones de la Dirección de Bienes del Estado las siguientes:

1. Disponer de un registro moderno, seguro y eficiente del patrimonio del Estado;
2. Desarrollar el marco teórico conceptual y definir la tecnología a utilizar, así como los instrumentos de investigación para el desarrollo del registro, control y administración del patrimonio del Estado;
3. Proponer la legislación específica, para establecer el régimen legal relativo a la administración, acceso uso y protección del patrimonio del Estado;
4. Consolidar y actualizar el registro de los bienes inmuebles y de los bienes muebles incluyendo los de carácter cultural e histórico del patrimonio del Estado, así como los de las entidades descentralizadas y autónomas;
5. Dictar normas para la captación de recursos provenientes de la administración de bienes inmuebles que se encuentren en situación irregular, se recuperen y

- se adscriban al Ministerio de Finanzas;
6. Proporcionar apoyo logístico a los proyectos institucionales, que tengan como finalidad la modernización del sistema de registro del patrimonio del Estado;
 7. Requerir información sobre los bienes inmuebles urbanos y rústicos que tengan en propiedad, adscripción, usufructo o uso todas las dependencias del Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas;
 8. Hacer el estudios de los bienes inmuebles propiedad del Estado, que estén en poder de dependencias del Estado, entidades descentralizadas y autónomas, sin haber cumplidos los requisitos de ley;
 9. Investigar los bienes del Estado en posesión de particulares, ya sea en uso, usufructo o arrendamiento, para establecer que se haya cumplido con la ley, y en los casos que corresponda , promover las acciones legales para su recuperación;
 10. Analizar, opinar y gestionar sobre la procedencia de solicitudes de usufructos, adscripciones, permutas, arrendamientos y servidumbres de bienes inmuebles que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo las entidades descentralizadas y autónomas, así como las donaciones a favor del Estado.
 11. Analizar, opinar y gestionar las solicitudes de adjudicación de fracciones de terreno o de fincas propiedad del Estado, de personas de escasos recursos económicos de conformidad con la ley de la materia;
 12. Coordinar las acciones judiciales con las entidades respectivas, para promover los procesos de herencias vacantes y sumarios de desocupación;

13. Coordinar con las instituciones correspondientes, las solicitudes de titulaciones supletorias que afectan los intereses patrimoniales del Estado, de conformidad con el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, así como elaborar, gestionar y accionar la titulación supletoria a favor del Estado, conforme el Decreto número 141-85 del Jefe de Estado;
14. Administrar, a través de la comisión correspondiente, la subasta, venta o permuta de piezas metálicas, materiales o desechos de hierro, acero, bronce, aluminio y otros metales propiedad del Estado, de conformidad con el Decreto número 103-97 del Congreso de la República y su reglamento;
15. Requerir información sobre los bienes muebles, incluyendo los de carácter cultural e histórico, que formen parte del inventario de las instituciones del Estado y de sus entidades descentralizadas y autónomas;
16. Legalizar las transferencias de bienes muebles entre instituciones del sector público, incluyendo embajadas y consulados de Guatemala;
17. Administrar los bienes muebles en tránsito del Estado;
18. Autorizar las bajas de bienes muebles en mal estado, que son patrimonio del Estado, en coordinación con la contraloría general de cuentas, y
19. Desarrollar otras funciones que le asigne la ley y el despacho ministerial.

Asimismo, el Artículo 41 de este reglamento establece: Estructura interna: "Para cumplimiento de sus atribuciones, la Dirección de Bienes del Estado se estructura de la manera siguiente:

Dirección

Subdirección

Unidad de Servicios Administrativos Internos

Departamento de Estudios y Proyectos

Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado

Departamento de Gestión y Legalización

Departamento de Registro del Patrimonio del Estado

Departamento de Adjudicación de Bienes Inmuebles

Departamento de Adjudicación y Legalización de Bienes Muebles.

6.7. Propuesta de reforma al Artículo 10 del Decreto No. 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria:

Como lo expresamos desde el inicio de esta tesis, la finalidad primordial es resolver el problema planteado y para lo cual se propone reformar el Artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, el que textualmente preceptúa: **Artículo 10.** “Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la titulación supletoria, contra este auto procede el recurso de apelación”.

Con la reforma propuesta, el Artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, quedaría así: **Artículo 10.** Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por treinta días al representante de la Procuraduría General de la Nación, quien previo a emitir opinión, deberá oír a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, para que se pronuncie en cuanto a que si el Estado tiene algún interés de propiedad sobre el área que se pretende titular, en base a lo cual el juez dictará resolución, en la que aprobará o improbará la titulación supletoria, contra este auto procede el recurso de apelación.

6.8. Análisis de expediente de la Dirección de Bienes del Estado:

Como se ha expuesto durante el desarrollo de nuestra investigación, el Estado de Guatemala es propietario de una gran cantidad de bienes inmuebles tanto en la ciudad capital como en los departamentos de la república, algunos de ellos tan extensos que forman departamentos o municipios completos, tal es el caso del departamento de Petén, el cual está formado por dos fincas, una de ellas y la más extensa es la finca inscrita en el registro general de la propiedad de la zona central, con el número 292, folio 29 del libro 3 de Petén, propiedad del Estado.

Asimismo, en el municipio de Iztapa, departamento de Escuintla, se localiza la finca número 43, folio 81 del libro 12 de Escuintla, con un área de 14 caballerías, 51 manzanas y 1,376 varas cuadradas, o sea el equivalente a 6,674,909.8430 metros cuadrados, cuyo registro data del año de 1897.

A pesar de existir evidencias de que las fincas inscritas son propiedad del Estado los particulares las titulan supletoriamente, sin que haya oposición por parte de la Procuraduría General de la Nación o las municipalidades, instituciones que por ministerio de la ley intervienen en dicho procedimiento, ya que en la mayoría de los casos el Estado no se percata de esta anomalía.

En algunas oportunidades y de manera muy excepcional, las noticias sobre titulaciones supletorias llegan a conocimiento de esa Dirección por denuncia de personas que ven afectados sus intereses, y es a través de estos casos específicos donde se comprueba la hipótesis planteada así como la validez y vigencia de nuestra investigación, mediante la investigación de los inmuebles que se pretenden titular, lo que permitirá crear el medio de defensa que impida que particulares inscriban los bienes del Estado, evitándose la pérdida de su patrimonio y la dualidad de inscripción en el Registro sobre un mismo bien inmueble, por lo que analizaremos tres casos concretos

que de manera excepcional fueron puestos al conocimiento de la Dirección de Bienes del Estado y se tramitan dentro del expediente número **G-1567-2005** de esa Dirección.

1. Con fecha 30 de marzo de 1998, un particular promovió diligencias voluntarias de titulación supletoria sobre una fracción de terreno de 413,003.15 metros cuadrados, equivalente a 59.10 manzanas, ubicada aldea Santa Rosalía Mármol, municipio de Río Hondo, departamento de Zacapa, en el lugar denominado sitio "Santa Rosalía", de conformidad con el plano elaborado por el Ingeniero Agrónomo Edward Amed Noriega Avila, colegiado número 1,413; inmueble que ha mantenido en forma continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio por más de diez años. Es preciso apuntar, que en el presente caso hubo oposición por parte de un particular por lo que se suspendió el trámite de titulación por el plazo de treinta días para que las partes acudieran a la vía ordinaria, pero la parte interesada no agotó esa instancia de tal forma que precluyó su derecho a cualquier reclamación. Por su parte la Procuraduría General de la Nación, a través de la delegación del lugar, al evacuar la audiencia emitió opinión desfavorable a la pretensión de la parte interesada, argumentando que al existir un memorial de oposición no podía emitir opinión favorable, toda vez que la controversia surgida no había sido resuelta.

El juez dictó resolución en la cual tuvo por precluído el derecho de oposición de la parte interesada, toda vez que era ella la obligada a acudir a la vía ordinaria y no lo hizo, por lo que al resolver declaró aprobadas las diligencias voluntarias de titulación supletoria promovidas por el interesado, según consta en la sentencia de fecha 26 de febrero de 1999, caso número 55-98 del Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Zacapa.

2. En similares condiciones, con fecha 30 de marzo de 1998, un particular promovió trámite de diligencias voluntarias de titulación supletoria de un inmueble rústico

con un área de 420,502.91 metros cuadrados, equivalente a 60.18, denominado, denominado "Sitio la Piedrona" ubicado en la aldea Santa Rosalía Mármol, municipio de Río Hondo, departamento de Zacapa. Cabe mencionar, que en el presente caso no hubo oposición por parte de persona interesada y la Procuraduría General de la Nación a través la delegación del lugar al evacuar la audiencia emitió opinión favorable, por lo que el juez al resolver declaró aprobadas las diligencias voluntarias de titulación supletoria promovidas por el interesado, según consta en la sentencia de fecha 30 de septiembre de 1998, caso número 56-98 del Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Zacapa.

3. Asimismo, un particular promovió trámite de diligencias voluntarias de titulación supletoria con fecha 8 de abril de 1998, de un inmueble rústico con un área de 420,502.91 metros cuadrados equivalentes a 60.18 manzanas, ubicado en la aldea santa Rosalía Mármol, municipio de Río Hondo, departamento de Zacapa, de conformidad con el plano elaborado por el Ingeniero Agrónomo Edward Amed Noriega Ávila, colegiado número 1,413. En el presente caso también se presentó oposición por parte de un particular quien no promovió la acción ordinaria dentro del plazo de treinta días estipulados por la ley, por lo tanto precluyó su derecho a cualquier reclamación. La Procuraduría General de la Nación a través de la delegación del lugar emitió opinión desfavorable a la pretensión de la parte interesada, toda vez que existe un memorial de oposición a la titulación supletoria; sin embargo, el juez aprobó las diligencias voluntarias de titulación supletoria promovidas por el interesado, extremos que constan en la sentencia de fecha treinta de noviembre de 1998, caso número 54-1998 del Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Zacapa.

Para el efecto, en los tres casos motivo de análisis se observaron los requisitos establecido en el Decreto número 49-79, Ley de Titulación Supletoria, el interesado

presentó su solicitud inicial de acuerdo a lo establecido por el Artículo 5 de ese cuerpo legal y el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil; además, se establecieron todos los extremos requeridos en el Decreto número 49-79 en su Artículo 7 literal a), se hicieron las publicaciones de ley en el diario de Centro América, las que deben incluir los nombre y apellidos del solicitante, la identificación precisa del inmueble (ubicación del inmueble, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos, los que también se fijaron en la municipalidad de la localidad durante treinta días, se recibió la declaración testimonial propuesta; asimismo, la Municipalidad al rendir su informe (Artículo 8 del mismo cuerpo legal) no presentó oposición alguna; se le concedió audiencia a la Procuraduría General de la Nación por el plazo estipulado por la ley de conformidad con el Artículo 10, quien al evacuarla por medio de su delegado regional opinó en forma desfavorable en los casos números 1 y 3 y favorable en el número 2; sin embargo, a criterio del juzgador al resolver declaró en los tres casos anteriormente citados *aprobadas las diligencias voluntarias de titulación supletoria promovidas por los interesados*, en consecuencia, mandó que al encontrarse firme la resolución se les extienda certificación con duplicado del auto con los planos correspondientes, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad correspondiente.

El Estado tuvo conocimiento de los hechos a través del memorial presentado a la Dirección de Bienes del Estado por el representante legal de una entidad, quien informó de los trámites de titulación supletoria dentro de la finca propiedad del Estado donde su representada es titular del derecho minero de explotación, por lo que esa Dirección efectuó una investigación de gabinete y procedió a analizar el legajo RB-8 del Departamento de Registro del Patrimonio del Estado, estableciendo que en el mismo existe documentación de las fincas nacionales denominadas Santa Rosalía y San Lorenzo, ubicadas en el municipio de Río Hondo, departamento de Zacapa, las cuales forman el polígono de explotación de mármol desarrollado por la entidad denominada Guatemarmol.

Posteriormente, el Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado de esa Dirección inició una investigación registral y de campo y practicó levantamiento topográfico de la finca que nos ocupa, lográndose establecer que la finca Santa Rosalía figura inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número 576, folio 40 del libro 6 del grupo norte, con un área según su primera inscripción de dominio de 38.5 caballerías, inscrita en su primera inscripción de dominio a favor del señor Juan José Cordón, quien la adquirió por compra que hizo al Supremo Gobierno el 21 de abril de 1836, inscrita en dicho Registro el 10 de septiembre de 1878. Posteriormente, este bien raíz pasó a formar 12 fincas que forman un solo cuerpo, las cuales se encuentran inscritas a favor de la Nación, siendo el predio que originalmente conformaba la finca Santa Rosalía con la superficie mencionada, determinándose fehacientemente que las fracciones de terreno tituladas supletoriamente se encuentran sobrepuestas en la finca aludida, y por lo tanto son propiedad del Estado de Guatemala.

Como producto de la investigación realizada, el expediente fue trasladado al Departamento de Gestión y Legalización, quien procedió a efectuar un análisis doctrinario y jurídico de las actuaciones, lográndose establecer fehacientemente que efectivamente el inmueble es propiedad del Estado y por lo tanto las tres fracciones de terreno tituladas forman parte de esa finca, por lo que trasladará el expediente de mérito a la Procuraduría General de la Nación, a efecto que esa entidad como representante del Estado se oponga a las titulaciones supletorias, y en consecuencia, se cancelen en el Registro General de la Propiedad dichas inscripciones de conformidad al Artículo 13 del Decreto número 49-79, Ley de Titulación Supletoria, el que preceptúa: “El que pretenda mediante las diligencias de titulación, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad; incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el código penal. ...”

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se estima necesario realizar investigación de los bienes inmuebles sometidos al procedimiento de titulación

supletoria en aquellos casos que exista una duda razonable de que los mismos son propiedad del Estado, por su ubicación, extensión, colindancias o cualquier otra razón prohibida por la ley, con el objeto de crear el medio de defensa idóneo que permitirá al Estado oponerse oportunamente a las titulaciones, para iniciar las acciones pertinentes ante los tribunales correspondientes tendientes a evitar que los particulares inscriban a su favor la posesión y posteriormente la propiedad de los bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala.

CONCLUSIONES

Las conclusiones a las que se ha llegado a través de esta investigación, con las que se pretende aportar los conocimientos y verdades concebidas en éste opúsculo son las siguientes:

- 1.** El patrimonio del Estado ha sido disminuido, a consecuencia que particulares titulan supletoriamente y registran a su favor en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, sin que exista ninguna protección por parte de las autoridades respecto al caso.
- 2.** Regularmente, en el Registro de la Propiedad se da la dualidad de inscripciones registrales de los bienes del Estado, debido a que no hay una investigación por parte de la Procuraduría General de la Nación y las Municipalidades que coadyuve a la protección del patrimonio del Estado.
- 3.** El Registro de la Propiedad, no lleva un control de los bienes propiedad del Estado y debido a que sus operaciones se llevan a cabo por el sistema de folio real (número de finca, folio y libro del inmueble) no se logra establecer mediante otros datos si el inmueble es propiedad del Estado, es por ello que los particulares abusan de la ley al titular bienes ya inscritos a favor del Estado.
- 4.** Tanto la Procuraduría General de la Nación, las Municipalidades, el Registro de la Propiedad y la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, no tienen un reglamento o normativa encauzada a la fiscalización de los bienes del Estado, para evitar el

abuso que cometen los particulares al registrar a su favor los bienes del Estado.

5. A pesar que la ley protege los bienes del Estado y señala que aquellos particulares que titulen bienes inscritos en el Registro de la Propiedad cometen el delito de falsedad ideológica, la ley no se cumple, ya que los mismos se titulan e inscriben a favor de particulares.
6. La Procuraduría General de la Nación, no cuenta con la unidad operativa, el soporte técnico ni el recurso humano necesario que le permita investigar los inmuebles que se pretenden titular por particulares.
7. Por el tiempo transcurrido y la aplicación inadecuada de la ley, los particulares titulan indebidamente los bienes propiedad del Estado, lo que hace que el Artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, no cumpla su cometido en la actualidad por lo que debe reformarse.

RECOMENDACIONES

- 1.** Para evitar vulnerar el estado de derecho y garantizar la propiedad de los bienes del Estado, es necesario crear un medio de defensa a través de la reforma del artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, para impedir que los inmuebles propiedad del Estado de Guatemala sean titulados por los particulares.
- 2.** Que la Procuraduría General de la Nación, las Municipalidades y el Registro de la Propiedad, hagan de su conocimiento a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de finanzas Públicas de los casos sobre titulaciones supletorias, a efecto que esta institución inicie una investigación de los inmuebles que se pretenden titular por particulares, para que el Estado inicie las acciones pertinentes al caso.
- 3.** Para evitar que particulares titulen supletoriamente los bienes inmuebles propiedad del Estado se debe reformar el artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, para efecto de ampliar el plazo de la audiencia conferida a la Procuraduría General de la Nación a treinta días y se oiga a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas.
- 4.** Para impedir la inscripción a favor de particulares de los inmuebles propiedad del Estado, es necesario que la Procuraduría General de la Nación, las Municipalidades y el Registro de la Propiedad fiscalicen los bienes del Estado, para que la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, inicie una investigación registral y de

campo de los inmuebles sometidos a titulación, con el propósito de evitar dichas titulaciones.

5. La Procuraduría General de la Nación, previo a evacuar la audiencia conferida por el juez en los casos sobre titulación supletoria, debe oír a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, lo que le permitirá tener mejores elementos de juicio para oponerse a dichas titulaciones y obligar a los particulares a cumplir con la ley.
6. Para evitar la inscripción de los bienes inmuebles propiedad del Estado por particulares, es necesario se inicie una investigación de los mismos, la cual estará a cargo de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, institución que cuenta con la infraestructura, recursos técnicos y jurídicos necesarios.
7. Que el Organismo Ejecutivo por medio de sus órganos técnicos, proponga la iniciativa de ley ante el Congreso de la República, para reformar el Artículo 10 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, de acuerdo a la presente investigación, sus conclusiones y recomendaciones.

BIBLIOGRAFÍA

- A. Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales**, 3ª. ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1989, 767 págs.
- ALBALADEJO, Manuel. **Concepto, estructura y clases de posesión**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Revista de derecho privado, vol. No. 1, agosto 1962, 112 págs.
- ANTOKOLETZ, Daniel. **Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones**, Florida 371, Córdoba 2099, Buenos Aires, Argentina: Ed. El Ateneo, Librería científica y Literaria, 1930, 425 págs.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala C.A., (Sf), 480 págs.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, 1t., Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1979.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 2000.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**, 2t.; 1vol.; 10ª ed., Madrid, España: Ed. Reus, 1971, 651 págs.
- COUTURE, J. Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**, s.l.e.: Ed. Nacional, 1984, 465 págs.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**, Madrid, España: Ed. Instituto de estudios políticos, Talleres Gráficos Gonzáles, 1964, 643 págs.
- DE DIEGO, Clemente F. **Curso elemental de derecho civil español, común y foral**, 4t.; Madrid, España, (se); 1923, 425 págs.
- De Pina, Rafael. **Diccionario de derecho privado**, se., 1984, pág. 381.
- DUGUIT, León. **El derecho social, el derecho individual y la transformación**

- del Estado**, traducida al español por Adolfo Posada y Biesca, 2t. ; 4vol.; Madrid, España: Ed. Francisco Beltrán, 1922, 367 págs.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**, Madrid, España: E.d. Revista de derecho privado, vol. No. 1, febrero 1959, 134 págs.
 - ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español, derechos reales**, Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, vol. No. 2, agosto 1963, 157 págs.
 - FAIRÉN MARTÍNEZ, Manuel. **La propiedad, teoría de errores**, (s. l. i.): Ed. Revista de derecho civil, vol. 1, febrero de 1963, 64 págs.
 - GAMBOA DE LEÓN REGIL, Lucía de los Angeles. **La unificación de criterios en la procuraduría general de la nación en sus opiniones, al evacuar audiencia en los procesos de titulación supletoria**. Tesis de grado: Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala C.A., 2000.
 - GARCÍA MARTÍNEZ, Federico. **Derecho civil**, Valencia, España: Ed. Revista de derecho español, vol. No. 3, julio 1942, 117 págs.
 - GORDILLO, Mario Estuardo. **El derecho procesal civil guatemalteco, aspectos generales de los procesos de conocimiento**: Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala, (sf), 132 págs.
 - HERNÁNDEZ GIL, Andrés. **Algunos problemas en torno a la posesión**, 2t.; Madrid, España, Ed. IJ, 1951, 438 págs.
 - LAFAILLE, Héctor. **Derecho civil I, tratado de los derechos reales**, 3t.; 1 vol.; Buenos Aires, Argentina, (se), 1943, 649 págs.
 - LOBÓN CERVIÁ, Marta. **Los bienes patrimoniales de la administración, manual de derecho administrativo II**. Ed. Colex. (Sli), 1997, 141 págs.
 - MORFÍN, Anabella y MONTENEGRO, Mario Leonel. **Gestión del patrimonio del Estado**, Guatemala, C.A.: Ed. Flacso, 2000, 120 págs.
 - NARANJO MESA, Vladimiro, **Teoría constitucional e instituciones políticas**. 4ª ed., Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1991, 394 págs.

- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L, 1982.
- PENICHE LÓPEZ, Edgardo. **Introducción al derecho civil**, 8ª. ed.; México: Ed. Porrúa, 1972, 320 págs.
- PLANAS Y CASALS, José María. **Derecho civil español, común y foral**, Barcelona, España, (se), 1925, 420 págs.
- PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. **Tratado práctico de derecho civil francés**, La Habana, Cuba: Ed. Cultural S.A. 1946, 532 págs.
- PRADO, Gerardo. **Derecho constitucional guatemalteco**, Guatemala C.A.: Ed. Praxis, 2001, 181 págs.
- PUIG PEÑA, Federico, **Compendio de derecho civil**, 2 t.; Pamplona, España: Ed. Aranzadi, 1974, 675 págs.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**, 1t.; 1vol.; Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1957, 42 págs.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**, 2t.; Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1976, 686 págs.
- RIVERA BONILLA, Romeo. **La titulación supletoria, como un asunto susceptible de tramitarse ante Notario.** Tesis de grado: Ed. imprenta americana, Guatemala, C.A., 1989.
- ROJÍNAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 2t.; México, (se), 2000, 493 págs.
- ROJÍNAS VILLEGAS, Rafael. **Curso de finanzas, derecho financiero y tributario.** 5ª ed., Buenos aires, Argentina: Ed. Desalma, 1993, 545 págs.
- ROJÍNAS VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**, t3; 2vol.; 3ª. Ed. Mexico, D.F., Ed. Antigua librería Robredo, 1959, 511 págs.
- SÁNCHEZ ROMAN, Federico. **Estudios de aplicación del derecho civil**, 2t.; Granada, España, (se), 1879, 438 págs.
- VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español, parte**

- especial derechos reales**, 2t.; 4ª. ed., Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos Cuesta Macías Picabea, 1936, 740 págs.
- VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho civil II, primera parte**, Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, (sf), 85 págs.
 - VESCOVI, Enrique. **Teoría General del Proceso**, Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1984, 352 págs.

Legislación:

- **Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- **Código Civil. Decreto Ley número 106**, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República, 14 de septiembre de 1963.
- **Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley número 107**, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 14 de septiembre de 1963.
- **Código Municipal**. Congreso de la República, Decreto número 12-2002 promulgado el 1 de julio de 2002.
- **Ley del Organismo Judicial**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 2-89, 10 de enero de 1989.
- **Ley de Titulación Supletoria**. Congreso de la República, Decreto número 49-79, 22 de agosto de 1979.
- **Ley Orgánica del Ministerio Público**. Congreso de la República. Decreto número 512, promulgada el 25 de mayo de 1948.
- **Decreto Ley número 141-85 del Jefe de Estado**, promulgado el 18 de diciembre de 1985.
- **Decreto 62-97 del Congreso de la República, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados**, promulgada el 24 de julio de 1997.
- **Acuerdo Gubernativo número 382-2001, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas**, promulgado el 20 de septiembre de 2001.