

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



JULIO CÉSAR XIQUITA YOOL

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2007

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

LA FICCIÓN LEGAL DE LA 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

JULIO CÉSAR XIQUITA YOOL

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre 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. Hector Mauricio Ortega Pantoja
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO: Lic. Avidan Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Oscar Hugo Mendieta Ortega
Vocal: Lic. Laura Consuelo Montes Mendoza
Secretaria: Lic. Rosa María Ramírez Soto

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Otto Leonel García Quiñónez
Vocal: Lic. Héctor Rene Granados Figueroa
Secretario: Lic. Juan Carlos López Pacheco

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

Licenciado Edgar Armindo Castillo Ayala
Abogado y Notario
3a avenida 3-62 zona 1, ciudad capital
Tel. 22327936



Guatemala 8 de agosto del 2007.

Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria
Guatemala

Señor Decano:

En atención a la providencia emanada de esa decanatura por medio de la cual se me nombro Asesor del trabajo de tesis denominado: **“LA FICCIÓN LEGAL DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA”**, del Bachiller Julio César Xiquita Yool, de manera atenta a usted comunico.

Que la monografía de tesis realizada por el bachiller Julio César Xiquita Yool, cuenta con la metodología adecuada para la presentación ante su decanatura, pues en dicho trabajo de investigación científica se utilizo el método deductivo en vista que al analizar los hechos que aparecen en la investigación se originaron silogismos sobre las observaciones realizadas, mismas que obligadamente, llegaron a conclusiones particulares. Además se utilizo el método histórico, pues en la investigación necesariamente se analizaron actos jurídicos pasados y acontecimientos históricos que son partes del tema que se trato. También se utilizaron técnicas bibliográficas, mismas que sirvieron para cumplir con el marco teórico de la investigación, citar a autores que han escrito sobre el tema y las normas jurídicas que regulan tal problema. Por lo cual opino que el trabajo esta redactado en forma clara, con metodología, sus conclusiones se realizaron de acuerdo al contenido del trabajo; recalcando que dicho trabajo es de trascendental importancia dentro del ámbito en que se realizo dicha investigación. En



vista de lo anterior expuesto es para mi entera satisfacción haber cumplido con la misión que usted me asigno, poniendo de su conocimiento a las autoridades de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que este Trabajo se desarrollo con el diseño jurídico apropiado al tema.

Por lo antes manifestado soy de la opinión, de que el trabajo de tesis del bachiller Julio César Xiquita Yool, cumple los requisitos exigidos para esta clase de trabajo académico, por lo que solicito se sirva nombrar al revisor correspondiente, tal y como lo establece el reglamento de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Si otro particular me suscribo de usted, atentamente:

Lic. Edgar Armino Castillo Ayala

Colegiado 6,220

Edgar Armino Castillo Ayala
Abogado y Notario

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, C. A.



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) HÉCTOR ROLANDO GUEVARA GONZÁLEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante JULIO CÉSAR XIQUITA YOOL, Intitulado: "LA FICCIÓN LEGAL DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA".

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


LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUJÁN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
MTCL/sllh

Licenciado Héctor Rolando Guevara González
Abogado y Notario
Avenida Reforma 7-62 zona 9, Edificio Aristos,
6to. Nivel, Oficina 610, Guatemala.
Tel. 23851217, 23851238



Guatemala 22 de Agosto del 2007.

Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria
Guatemala

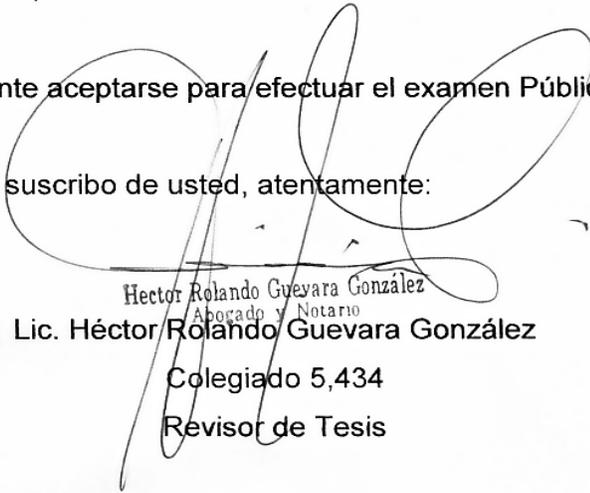
Señor Decano:

Respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que en cumplimiento de lo ordenado por el Decanato he revisado el trabajo de tesis del bachiller Julio César Xiquita Yool, intitulado: **“LA FICCION LEGAL DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA”**.

Estimo que el trabajo realizado por el Bachiller Julio César Xiquita Yool, cumple con los requisitos establecidos por nuestra Facultad ya que cuenta con la metodología adecuada para la presentación ante su decanatura, pues en dicho trabajo de investigación científica se utilizo el método deductivo en vista que al analizar los hechos que aparecen en la investigación se originaron silogismos sobre las observaciones realizadas, mismas que obligadamente, llegaron a conclusiones particulares. Además se utilizo el método histórico, pues en la investigación necesariamente se analizaron actos jurídicos pasados y acontecimientos históricos que son partes del tema que se trato. También se utilizaron técnicas bibliográficas, mismas que sirvieron para cumplir con el marco teórico de la investigación, citar a autores que han escrito sobre el tema y las normas jurídicas que regulan tal problema. Por lo cual opino que el trabajo esta redactado en forma clara, con metodología, sus conclusiones se realizaron de acuerdo al contenido del trabajo.

Por lo tanto es procedente aceptarse para efectuar el examen Público respectivo.

Si otro particular me suscribo de usted, atentamente:


Hector Rolando Guevara González
Abogado y Notario
Lic. Héctor Rolando Guevara González
Colegiado 5,434
Revisor de Tesis

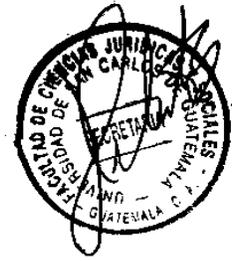


"ID Y ENSEÑAD A TODOS

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, C.A.

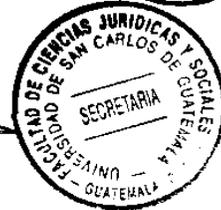


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, ocho de octubre del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) JULIO CÉSAR XIQUITA YOOL, Titulado "LA FICCIÓN LEGAL DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sllh





DEDICATORIA

- A Dios:** Por haberme dado la vida e iluminado mi camino.
- A mis padres:** Por sus esfuerzos para que hoy este aquí, y sus consejos.
- A mi esposa** Ingrid Beatriz Mendoza de Xiquita.
- A mis hermanos:** Irma Beatriz, Magda Lorena, José Lorenzo.
- A mis sobrinos:** Flor Esmeralda, Josué David, Libni Adin Saraf.
- A mis tíos y primos:** Gracias por su cariño y apoyo.
- A mis compañeros:** Por nuestros triunfos y desvelos.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, principalmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme enseñado más que derecho una filosofía para la vida.



ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. Limitaciones a la propiedad.....	2
1.1.1. Propiedad y propiedades.....	3
1.1.2. La propiedad como derecho natural.....	4
1.2. Reivindicación.....	6
1.3. Derecho real.....	7
1.3.1. Características de los derechos reales.....	8
1.3.2. La ocupación como fundamento de la propiedad.....	8
1.4. La propiedad considerada como derecho natural.....	19
1.5. Prescripción.....	21
1.6. Prescripción liberatoria.....	24
1.6.1. Elementos de la prescripción.....	24
1.6.2. Interrupción y prescripción.....	24

CAPÍTULO II

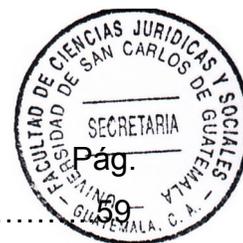
2. Posesión.....	27
2.1. Historia del concepto.....	27
2.1.1. Naturaleza jurídica.....	27
2.1.2. Clases.....	28
2.1.3. Protección de la posesión.....	29
2.1.4. Propiedad sinónimo de posesión.....	29
2.1.5. Propiedad y posesión.....	30



2.1.6. Caracteres de la propiedad.....	31
2.2. Formas del derecho de propiedad.....	31
2.2.1. Limitaciones al derecho de propiedad inmueble.....	34
2.2.2. Extinción de la propiedad inmueble.....	35
2.2.2.1. Prescripción extintiva o adquisitiva.....	36

CAPÍTULO III

3. Modos de adquirir la propiedad o dominio.....	37
3.1. Clasificación de los modos de adquirir el dominio.....	37
3.1.1. Clasificación moderna.....	37
3.1.2. Subclasificación doctrinaria.....	38
3.2. Adquisición originaria y derivativa sobre los bienes inmuebles.....	39
3.2.1. Modos originarios.....	40
3.2.2. Modos derivativos.....	42
3.3. De los modos de adquirir el dominio, nociones básicas.....	42
3.3.1. El dominio breve referencia a su naturaleza y objeto.....	44
3.4. Propiedad civil derecho de recuperación.....	45
3.4.1. Derecho de accesión, respecto a los bienes inmuebles.....	45
3.4.2. Clases de accesión.....	48
3.4.3. Accesión de inmueble a inmueble.....	48
3.4.4. Derecho de accesión respecto a los bienes muebles.....	48
3.4.5. La apropiación de elementos unidos al suelo.....	50
3.4.5.1. La accesión de mueble a inmueble.....	52
3.5. Ocupación.....	53
3.5.1. Especificación.....	54
3.5.2. Confusión y conmixción.....	54
3.5.3. Donación.....	58
3.5.3.1. Naturaleza jurídica de la donación.....	58
3.5.3.2. Elementos personales.....	59



3.5.3.3. Elementos reales.....	59
3.5.3.4. Clasificación.....	59
3.5.3.5. prohibiciones y limites.....	60
3.5.3.6. Modalidades.....	60

CAPÍTULO IV

4. Usucapión.....	61
4.1. Consideraciones previas.....	61
4.2. Requisitos subjetivos de la usucapión.....	63
4.3. Requisitos objetivos de la usucapión.....	64
4.4. Presupuestos objetivos para usucapir.....	65
4.5. Requisitos comunes.....	65
4.6. Plazos para usucapir bienes muebles.....	68
4.7. plazos para usucapir bienes inmuebles.....	68
4.8. Los efectos de la prescripción adquisitiva.....	69

CAPÍTULO V

5. Titulación supletoria.....	73
5.1. Principios que inspiran el registro general de la propiedad.....	74
5.1.1 Principio de publicidad.....	75
5.1.2. Principio de rogación o de instancia.....	75
5.1.3. Principio de inscripción.....	75
5.1.4. Principio de especialidad.....	76
5.1.5. Principio de tracto sucesivo o continuo.....	76
5.1.6. Principio de seguridad.....	77
5.1.7. Principio de fe pública.....	77
5.1.8. Principio de legalidad.....	77
5.2. Trámite de la titulación supletoria.....	78



5.3. La usucapión como medio para la titulación supletoria.....	80
5.4. Documentos inscribibles.....	81
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91



INTRODUCCIÓN

La posesión de la tierra en Guatemala, ha sido un problema persistente por muchos años y con tal de evitar desalojos y establecer mecanismos que garanticen seguridad y certeza jurídica en la legalización de la posesión de bienes inmuebles no inscritos en el Registro General de la Propiedad, se han creado una serie de normas legales que no han logrado cumplir su objetivo y por la situación en que viven cientos de personas que ocupan tierras del Estado de Guatemala, de entidades descentralizadas, autónomas y de las municipalidades, que no tienen el respaldo de un cuerpo legal que les de la propiedad.

Mediante, el gobierno de Guatemala en compromiso con la sociedad, ha creado leyes que permitan darles acceso a las personas y obtener las tierras que son del Estado, de las municipalidades, de entidades autónomas, descentralizadas, que están siendo ocupadas por las mismas, mediante la Ley de Adjudicación de Bienes del Estado, de bienes inmuebles de las Municipalidades, de Entidades Autónomas y Descentralizadas, Decreto 35-2007, a través de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular (UDEVIPO), aprobado por el Congreso de la República de Guatemala, para adjudicarles a las personas de escasos recursos y que ya tengan la posesión de las tierras y también se obliga a promover cambios legislativos que le permitan cumplir con sus deberes constitucionales de justicia, seguridad, paz, desarrollo integral de la persona y derecho a la propiedad privada, traducidos específicamente en justicia agraria, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad y respeto al derecho de propiedad individual de la tierra.

Al entrar en vigencia la Ley de la Adjudicación de Bienes Inmuebles del Estado, de las Municipalidades, de Entidades Autónomas y Descentralizadas; el trámite se delimita al ámbito de aplicación a casos concretos como los asentamientos humanos y el trámite de titulación supletoria que es norma vigente en el país no variara en su aplicación; ya que está orientado a regular la posesión precaria de



bienes inmuebles, que ya están siendo ocupados por personas y no tiene inscripción y cumplen con los requisitos de la usucapión y luego tienden a producir el dominio por usucapión, transcurrido un plazo de diez años posteriores de concluido el trámite, mientras que en la adjudicación no tiene que concurrir ningún plazo, sino que queda constituido como patrimonio familiar desde el momento de la adjudicación.

La procedencia o improcedencia en la aplicación del trámite de titulación supletoria encuentra su sustento hipotético en la formulación siguiente: Procede aplicar el trámite de titulación supletoria regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, cuando existan bienes inmuebles situados en áreas rurales o urbanas que no se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la General Propiedad. .

Lo cual al comprobar la hipótesis, no se puede, ya que cada Ley tiene su ámbito territorial de aplicación, y ninguna persona o institución puede atribuirse facultades por medio de la ley, por un lado UDEVIPO y por el otro lado la vía Judicial.

Mediante la utilización del método deductivo e inductivo, se desarrolló toda la investigación en lo cual no se logró comprobar la hipótesis formulada.

La hipótesis del presente planteamiento del problema es con respecto al trámite de titulación supletoria y adjudicación de bienes inmuebles y de establecer las causas por las que no se puede titular bienes del Estado o tierras privadas aunque se tenga la posesión, de buena fe, de forma pública, pacífica y por más de diez años, lo cual no se comprobó.

También los objetivos iban encaminados a verificar y determinar lo que significaba la ficción legal, de la titulación supletoria en Guatemala, lo cual significa



que no se puede titular ningún tipo de bien inmueble, que ya tenga inscripción en el Registro General de la Propiedad.

La tesis consta de cinco capítulos, lo cual en el capítulo uno, se menciona el derecho de propiedad, limitaciones a la propiedad, propiedad y propiedades, la propiedad como derecho natural, la reivindicación, derecho real, características de los derechos reales, prescripción; en el capítulo dos se refirió, a la posesión, historia del concepto, naturaleza jurídica, protección de la posesión, propiedad sinónimo de posesión, formas del derecho de propiedad, extinción de la propiedad inmueble; en el capítulo tres se menciona, los modos de adquirir la propiedad o dominio, clasificación, adquisición originaria y derivativa sobre los bienes inmuebles, de los modos de adquirir el dominio, derecho de recuperación, ocupación, donación, naturaleza jurídica de la donación, elementos personales y reales; en el capítulo cuatro se refirió a la usucapión, consideraciones previas, requisitos subjetivos y objetivos de la usucapión presupuestos objetivos para usucapir, plazos para usucapir bienes muebles e inmuebles, los efectos de la prescripción adquisitiva; y en el capítulo cinco se habló de la titulación supletoria, principios que inspiran el Registro General de la Propiedad, principio de publicidad, principio de inscripción, trámite de la titulación supletoria, la usucapión como medio para titulación, documentos inscribibles.

La presente investigación se basó en las teorías de la posesión y la usucapión ya que éstas instituciones del Derecho Civil establece que se puede adquirir la propiedad por medio de la ocupación del bien inmueble por el transcurso del tiempo, pero la única limitante es la inscripción que tiene en el Registro General de la Propiedad a favor de persona determinada o a favor del Estado o sus dependencias, lo cual se comprobó que no se puede realizar ningún trámite ya que no hay Ley que haya entrado en vigencia que faculte a una persona o institución para el trámite de la adjudicación de bienes del Estado, de las municipalidades, de entidades autónomas y descentralizadas.



CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad

Propiedad, es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes. La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado. La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular. Los autores clásicos caracterizaban el dominio subrayando los siguientes atributos: Derecho de servirse de la cosa; derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; derecho de disponer de la cosa conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso; y por último facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada también la de los medios de producción lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general. Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativa o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad. No se olvide, con todo, que en cuanto derecho fundamental vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aún cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que



corresponda. El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales. El propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es hasta las estrellas y hasta los infiernos; en la actualidad se entiende que la extensión objetiva del dominio está limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario. Juegan un papel importante al respecto los reglamentos de policía, las leyes sobre aguas y minas, y las normas sobre tendido de cables eléctricos y telefónicos o las relativas a la navegación aérea.

Considerando todos los elementos señalados, y conforme la doctrina vigente, los rasgos que caracterizan la propiedad la presentan como unitaria y unívoca, lo que no impide contemplarla como contrapuesta a la posibilidad de adjudicarle usos y contenidos plurales y distintos. Asimismo, es importante subrayar el carácter perpetuo de la propiedad, en contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo. Esta concepción resalta que la propiedad del bien depende de la existencia del mismo: la propiedad dura tanto como dura la cosa.

Otros elementos caracterizadores de la propiedad son la facultad de exclusión, la indeterminación de medio para gozar de la cosa posibilidades de acción protegidas en el orden jurídico y la autonomía frente al Estado. Avanzado el siglo, y sin cuestionar de forma taxativa ninguno de estos factores, la dinámica del liberalismo económico y las alteraciones del mercado capitalista han planteado algunos matices dentro de esta concepción de la propiedad, por imperativos sociales insoslayables, crisis y conflictos bélicos generalizados, entre otras causas.

1.1. Limitaciones a la propiedad

Sin olvidar la delimitación del contenido resultante de la función social que ha de desempeñar, cabe decir que la propiedad tiene, como todos los derechos, límites genéricos o institucionales los que prohíben el abuso del derecho y su ejercicio de mala fe así como limitaciones derivadas de la Ley, que pueden recaer sobre las facultades de uso o goce del propietario o sobre las de disposición. Tales



limitaciones no generan por sí mismas derechos reales de servidumbre en favor de los propietarios de los fundos beneficiados por las limitaciones en cuestión, si bien ello puede llegar a ocurrir. Fuentes mayores o menores de limitaciones son los vínculos de vecindad, el llamado derecho de uso inocuo y la omisión de la diligencia necesaria para impedir daños a terceros en la construcción, vigilancia o cuidado de las cosas sujetas al derecho de propiedad, omisión que puede generar responsabilidades por razón del dominio.

La propiedad, en cuanto a derecho, dice Guillermo Allende¹, dispone de una serie de acciones cuya finalidad es la protección de la misma y la represión de los ultrajes o perturbaciones de que pueda haber sido objeto. Aparece, en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quién posee de forma indebida una cosa determinada; es una acción de condena y de carácter restitutorio. En segundo término se encuentra la acción declarativa tendente a que el demandado reconozca el dominio del actor y la negatoria, tendente a lograr que se declare la inexistencia de gravámenes sobre la cosa cuyo dominio corresponde al actor. Existen además las acciones preparatorias y cautelares, como son la acción de exhibición de cosa mueble, el interdicto de obra nueva o el de obra ruinosa. Por otra parte, hay que tener en cuenta la institución del Registro General de la Propiedad, que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, dado que el titular registral dispone de acciones específicas tendentes a la protección de su derecho y se beneficia de una serie de presunciones fortalecedoras de su posición”.

1.1.1. Propiedad y propiedades

El hecho de qué, en función de la materia sobre la que recae la propiedad existan normativas diversas, ha llevado a plantear en ocasiones la desintegración del concepto unitario de propiedad y a afirmar que, más que propiedad, existen propiedades. Aunque no se compartan las afirmaciones precedentes, por estimar

¹ Allende, Guillermo, **Panorama de Derechos Reales**, Pág. 150.



que subsiste un núcleo común y uniforme de propiedad como categoría, ampliable a todos los objetos sobre los que puede versar tal derecho, es innegable la existencia de bloques normativos específicos sobre la propiedad urbanística, la propiedad agraria, la propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal, la propiedad de las aguas y de las minas y la propiedad intelectual é industrial. Nos hemos ya dado cuenta de cómo desde tiempos remotos la propiedad fue uno de los derechos primordiales y básicos de la civilización humana. Quizás y creemos que realmente es así, fue la civilización romana y su imperio quiénes desarrollaron con mayor detenimiento un régimen específico, especializado y probablemente el más completo de la historia, tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental. Los romanos desarrollaron así un despliegue teórico con figuras conceptuales que desenvuelven en la vida práctica de la época una enorme importancia a través de la de adquisición de cosas y obligaciones por parte de aquellas mediante el ejercicio de estos derechos y obligaciones adquiridas.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos, bien por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de éste. En todo caso resulta de especial trascendencia el estudio de este tema puesto que constituye una posible y total liberalidad al ejercer dicho derecho que eventualmente pudiera constituir un agravio frente a terceros.

1.1.2. La propiedad como derecho natural

La declaración de los derechos del hombre ha colocado el de propiedad entre los llamados naturales e imprescriptibles, que son, por éste orden, los cuatro siguientes: Libertad, igualdad, propiedad y seguridad individual. ¿Qué método han seguido los legisladores del año 1993 para hacer esta enumeración?. Ninguno, fijaron esos principios y disertaron sobre la soberanía y las leyes de un modo general y según su particular opinión. Todo lo hicieron a tientas, ligeramente. Los



derechos absolutos pueden reducirse a tres: seguridad, libertad, propiedad. ¿Por qué ha eliminado la igualdad?. ¿Será porque la libertad la supone o porque la propiedad la rechaza?. No ha sospechado siquiera que ahí esté el punto de discusión. Pero si se comparan entre sí estos tres o cuatro derechos, se observa que la propiedad en nada se parece a los otros; que para la mayor parte de los ciudadanos sólo existe en potencia como facultad dormida y sin ejercicio; que para los que la disfrutan es susceptible de determinadas transacciones y modificaciones que repugnan a la cualidad de derecho natural que a la propiedad se atribuye; que en la práctica los gobiernos, los tribunales y las leyes no la respetan; y en fin, que todo el mundo, espontánea y unánimemente, la juzga quimérica. La libertad es inviolable. Yo no puedo vender ni enajenar mi libertad.

Propiedad y sociedad son conceptos que se rechazan recíprocamente; es tan difícil asociarlos como unir dos imanes por sus polos semejantes. Por eso, o la sociedad mata a la propiedad o ésta á aquélla. Si la propiedad es un derecho natural, absoluto, imprescriptible e inalienable, ¿por qué en todos los tiempos ha preocupado tanto su origen?. Este es todavía uno de los caracteres que la distinguen. ¡El origen de un derecho natural! ¿Y quién ha investigado jamás el origen de los derechos de libertad, de seguridad y de igualdad?. Existen por la misma razón que nosotros mismos, nacen, viven y mueren con nosotros. Otra cosa sucede, ciertamente, con la propiedad. Por imperio de la Ley, la propiedad existe aún sin propietario, como facultad sin sujeto; lo mismo existe para el que aún no ha nacido que para el octogenario. Y entretanto, a pesar de estas maravillosas prerrogativas que parecen derivar de lo eterno, no ha podido esclarecerse jamás de dónde procede la propiedad. Los doctores están contradiciéndose todavía. Sólo acerca de un punto están de acuerdo: en que la justificación del derecho de propiedad depende de la autenticidad de su origen.

Pero esta mutua conformidad a todos perjudica, porque según Federico Puig Peña², “han acogido tal derecho sin haber dilucidado antes la cuestión de su

² Puig Peña, Federico, **Compendio de Derecho Civil Español**, Pág. 351.



origen. Aún hay quienes se oponen a que se esclarezca lo que haya de cierto en los pretendidos títulos del derecho de propiedad y a que se investigue su fantástica y quizá escandalosa historia: quieren que se atenga uno a la afirmación de que la propiedad es un hecho, y como tal ha existido y existirá siempre. Los títulos en que se pretende fundar el derecho de propiedad se reducen a dos: la ocupación y el trabajo. Los examinaré sucesivamente bajo todos sus aspectos y en todos sus detalles, y prometo al lector que cualquiera que sea el título invocado, haré surgir la prueba irrefragable de que la propiedad, para ser justa y posible, debe tener por condición necesaria la igualdad.”

1.2. La reivindicación

Utilizada contra la violación total del derecho. Esta acción permite que el propietario quirritario, no poseedor, la ejerza contra el poseedor, para lograr la restitución o el pago de su valor. La acción puede ser ejercida contra el poseedor, contra el tenedor a nombre de otro y Justiniano extendió la posibilidad contra el que dejó de poseer dolosamente y contra el rictus posesor o por poseedor ficticio.

Solo pude tener por objeto cosas susceptibles de propiedad privada, muebles o inmuebles considerados a título particular y no a las universidades. El poseedor al ser demandado puede: abandonar la cosa; negar su cooperación para que se entable la litis, en cuyo caso el pretor transmite la posesión al actor; o aceptar el juicio y dar garantías de el resultado de la condena, sino lo hace, el pretor de la posesión al actor quien, al ser poseedor no tiene ya la carga de la prueba. La restitución comprende la cosa y sus accesorios; los frutos percibidos desde los contestación de la litis, y los percibidos antes de la litis si no han sido consumidos, los percibidos o dejados de percibir antes si el poseedor es de mala fe; las indemnizaciones por daños ocurridos desde la litis por dolo o culpa del poseedor de buena fe y las indemnizaciones por daños anteriores a la litis por dolo o culpa y daños posteriores si el poseedor es de mala fe, este último caso incluye los daños por caso fortuito. Si el poseedor es de buena fe, el propietario reivindicante debe a su vez resarcir los gastos necesarios hechos por el poseedor, son gastos



necesarios aquellos sin los cuales la cosa hubiera perecido; los gastos útiles o sea aquellos que han producido un mayor valor de la cosa, por último, los gastos voluptuarios no dan lugar a su resarcimiento, pero sí al retiro de esas producciones.

1.3. Derecho real

La jurisprudencia romana no ha establecido una decisión general en que haya colocado todas las diversas especies de derechos sino que ha procedido por partes, pero que de algunas indicaciones sueltas y de las comparaciones admitidas por todos, que aunque no pertenezca al derecho romano, de él ha sido deducida. Se refiere a la división de los derechos en reales y personales que acepta como exacta con tal que sea bien definida. La definición clásica concibe el derecho real como aquél que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa. El derecho real es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio.

La relación jurídica entre una persona y una cosa, pues esta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecerse un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

Fundamentándose en el argumento anterior fórmula su llamada teoría de la obligación pasiva universal dónde plantea que la relación se establece entre la persona y la sociedad, la colectividad, la cual sería según él sujeto pasivo quien tiene la obligación de respetarlo y de no impedir su ejercicio. Esta formulación ha sido criticada por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas, sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera y este estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real. Han provocado que muchos civilistas modernos desarrollaran y perpetuaran las definiciones clásicas citadas anteriormente.



1.3.1. Características de los derechos reales

El derecho real es un absoluto erga omnes, lo cual quiere decir que vale contra todo. Todos los no titulares tienen un deber igual y general. No se concreta el deber particularmente en un sujeto. Los derechos reales se transmiten a través de los modos de enajenación y adquisición. Los medios de transferencia del dominio, según el derecho civil y el derecho de gentes.

Los derechos reales tienen una función económica, en general más estable y perpetua. Los derechos reales no se extinguen por el no uso. Se aplica a la prescripción adquisitiva. Los derechos reales son preferentes, es decir, que el titular de un derecho real nada tiene que tener, aún cuando se constituyeran posteriormente otros derechos sobre la misma cosa y en beneficio de otras personas. La hipoteca es un derecho real. El número de los derechos reales es limitado, sólo pueden ser creados por la ley. La propiedad y la servidumbre son derechos reales civiles.

La propiedad es el derecho real por excelencia, por cuanto los demás derechos reales se subordinan y derivan del derecho de propiedad. La servidumbre es una limitación a la propiedad y por otra parte es un derecho sobre la cosa en beneficio de una persona. Otros ejemplos de derechos reales serían los derechos reales pretorianos, tales como el pacto de fiducia, la hipoteca, la prenda y la superficie. El titular de un derecho real, por ejemplo la propiedad, el propietario defiende su derecho real con varias acciones reales (acción es un derecho de reclamar justicia), tales como la reivindicatoria, la negatoria, la publiciana.

1.3.2. La ocupación como fundamento de la propiedad

Bonaparte, que tanto dio que hacer a sus legisladores en otras cuestiones, no objetó nada sobre la propiedad. No es de extrañar su silencio, a los ojos de ése hombre, personal y autoritario cómo ningún otro, la propiedad debía ser el primero



de los derechos, de igual modo que la sumisión a su voluntad era el más santo de los deberes. El derecho de ocupación o del primer ocupante es el que nace de la posesión actual, física, efectiva de la cosa. Si yo ocupo un terreno, se presume que soy su dueño en tanto que no se demuestre lo contrario. Obsérvese que originariamente tal derecho no puede ser legítimo, sino en cuanto es recíproco. En esto están conformes los jurisconsultos. En este pasaje se encierra toda la filosofía que la antigüedad nos ha dejado acerca del origen de la propiedad. El teatro es común a todos; y, sin embargo, cada uno llama suyo al lugar que ocupa; lo que equivale a decir que cada sitio se tiene en posesión, no en propiedad. Esta comparación destruye la propiedad y supone por otra parte la igualdad. ¿Puede ocupar simultáneamente en un teatro un lugar en la sala, otro en los palcos y otro en el paraíso?. Existir al mismo tiempo en tres distintos lugares, como se cuenta del mago Apolonio. Nadie tiene derecho más que a lo necesario, tal es la interpretación exacta de su famoso axioma a cada uno lo que le corresponde, axioma que se ha aplicado con indebida amplitud. Lo que a cada uno corresponde no es lo que cada uno puede poseer, sino lo que tiene derecho a poseer. ¿Pero qué es lo que tenemos derecho a poseer?. Lo que baste a nuestro trabajo y a nuestro consumo.

Lo demuestra la comparación que hacía entre la tierra y un teatro. Bien está que cada uno se coloque en su sitio como quiera, que lo embellezca y mejore, si puede; pero su actividad no debe traspasar nunca el límite que le separa del vecino. La doctrina va derecha a la igualdad; porque siendo la ocupación una mera tolerancia, si la tolerancia es mutua y no puede menos de serlo, las posesiones han de ser iguales. Pero desde luego es extraño su modo de razonar, porque a qué buscar el origen de un derecho que se llama natural fuera de la naturaleza, ese es el método de los antiguos, el hecho existe, luego es necesario; siendo necesario, es justo, y, por tanto, sus antecedentes son justos también.

Examinemos, primitivamente, todas las cosas eran comunes e indivisas; constituían el patrimonio de todos, refiere cómo esta comunidad primitiva acabó



por la ambición y la concupiscencia, cómo a la edad de oro sucedió la de hierro, etc. De modo que la propiedad tendría su origen primero en la guerra, la conquista, después en los tratados y en los contratos. Pero o estos pactos distribuyeron los bienes por partes iguales, conforme a la comunidad primitiva, única regla de distribución que los primeros hombres podían conocer, y entonces la cuestión del origen de la propiedad se presenta en estos términos: ¿cómo ha desaparecido la igualdad algún tiempo después?. o esos tratados y contratos fueron impuestos por violencia y aceptados por debilidad, y en este caso son nulos, no habiéndoles podido convalidar el consentimiento tácito de la posteridad, y entonces vivimos, por consiguiente, en un estado permanente de iniquidad y de fraude. No puede comprenderse cómo habiendo existido en un principio la igualdad de condiciones, ha llegado a ser con el tiempo esta igualdad un estado extranatural. ¿Cómo ha podido efectuar tal depravación?. Los instintos en los animales son inalterables, manteniéndose así la distinción de las especies.

Suponer en la sociedad humana una igualdad natural primitiva es admitir que la actual desigualdad es una derogación de la naturaleza de la sociedad, cuyo cambio no pueden explicar satisfactoriamente los defensores de la propiedad. De esto deduzco que si la providencia puso a los primeros hombres en una condición de igualdad, debe estimarse este hecho como un precepto por ella misma promulgado, para que practicasen dicha igualdad con mayor amplitud; de la misma manera que se ha desarrollado y entendido en múltiples formas el sentimiento religioso que la misma providencia inspiró en su alma. El hombre no tiene más que una naturaleza, constante e inalienable; la sigue por instinto, la abandona por reflexión y vuelve a aceptarla por necesidad. ¿Quién se atreverá a decir que no hemos de tomar a ella?. El hombre ha salido de la igualdad. ¿Cómo salió de ella?. ¿Cómo volverá a conseguirla?. El derecho de propiedad no es natural, sino adquirido: no procede de la constitución del hombre, sino de sus actos. Los jurisconsultos han explicado su origen de manera satisfactoria para todo hombre de buen sentido.



La tierra es un bien común que la bondad del cielo ha concedido a todos los hombres para las necesidades de la vida: pero la distribución de este bien y de sus productos es obra de ellos mismos; cada uno ha recibido del cielo todo el poder y toda la inteligencia necesarios para apropiarse una parte sin perjudicar a nadie.

Los antiguos moralistas han comparado con exactitud el derecho común de todo hombre a los productos de la tierra, antes de que fuese objeto de ocupación y propiedad de otro, al que se disfruta en un teatro: cada cual puede ocupar, según va llegando, un sitio libre, y adquirir por este hecho el derecho de estar en él mientras dura el espectáculo, pero nadie tiene facultad para echar de sus localidades a los espectadores que estén ya colocados. La tierra es un vasto teatro que el Todopoderoso ha destinado con sabiduría y bondad infinitas a los placeres y penalidades de la humanidad entera. Cada uno tiene derecho a colocarse como espectador y de representar su papel como actor, pero a condición de que no inquiete a los demás.

- a. Para que la porción que cada uno pueda apropiarse no signifique perjuicio para nadie, es preciso que sea igual al cociente de la suma de los bienes reparables, dividida por el número de los coparticipes
- b. Debiendo ser siempre igual el número de localidades y el de espectadores, no puede admitirse que un espectador ocupe dos puestos ni que un mismo actor desempeñe varios papeles
- c. A medida que un espectador entre o salga, las localidades deben reducirse o ampliarse para todo el mundo en la debida proporción, porque, el derecho de la propiedad no es natural, sino adquirido y, por consiguiente, no tienen nada absoluto, y de aquí que, siendo la ocupación en que se funda un hecho contingente, claro está que no puede comunicarse a tal derecho condiciones de inmutabilidad. El derecho a la vida presume el derecho a los medios para sostenerla y la misma regla de justicia que ordena que la vida

del inocente debe ser respetada, exige también que no se le prive de los medios para conservarla; ambas cosas son igualmente sagradas.



Entorpecer el trabajo de otro es cometer con él una injusticia tan grande como sería sujetarle con cadenas o encerrarle en una prisión; el resultado y la ofensa en uno y otro caso son iguales. Así, el jefe de la escuela escocesa, sin tener en consideración las desigualdades del talento o de la industria, establece a priori la igualdad de los medios del trabajo, encomendando a cada trabajador el cuidado de su bienestar individual, con arreglo al eterno axioma: Quien siembra, recoge. El conocimiento del principio, sino el valor de deducir sus consecuencias. Si el derecho a la vida es igual, el derecho al trabajo también es igual y el derecho de ocupación lo será asimismo.

La palabra propiedad tiene dos sentidos: Designa la cualidad, por la cual una cosa es lo que es, las condiciones que la individualizan, que la distinguen especialmente de las demás cosas. En este sentido, se dice: las propiedades del triángulo o de los números, la propiedad del imán, etcétera. Otra expresa el derecho dominical de un ser inteligente y libre sobre una cosa; en este sentido la emplean los jurisconsultos. Así en esta frase: el hierro adquiere la propiedad del imán, la palabra propiedad no expresa la misma idea que en esta otra: adquiero la propiedad de este imán. Decir a un afortunado que es propietario porque tiene brazos y piernas, que el hambre que le atormenta y la posibilidad de dormir al aire libre son propiedades suyas, es jugar con el vocablo y añadir la burla a la inhumanidad. La idea de propiedad es inseparable de la de personalidad. Y es de notar cómo surge aquélla en toda su plenitud necesaria e inevitablemente. Desde el momento en que un individuo se da cuenta de su yo, de su persona moral, de su capacidad para gozar, sufrir y obrar, sabe necesariamente que ese yo es propietario exclusivo del cuerpo que anima, de sus órganos, de sus fuerzas y facultades, etc. Era preciso que hubiese una propiedad natural y necesaria, como antecedente de las que son artificiales y convencionales, porque nada puede haber en el arte que no tenga su origen y principio en la misma Naturaleza.



Admiremos la buena fe de los filósofos. El hombre tiene propiedades naturales, es decir, facultades, en la primera acepción de la palabra. Sobre ellas le corresponde la propiedad, es decir, el dominio en el segundo sentido del vocablo.

Tiene, por consiguiente, la propiedad de ser propietario. Pero esta pueril confusión es propia de todo el género humano, desde el origen de las sociedades y de las lenguas, desde que con las primeras ideas y las primeras palabras nacieron la metafísica y la dialéctica. Todo lo que el hombre pudo llamar mío, fue en su entendimiento identificado a su persona, lo consideró como su propiedad, como su bien, como parte de sí mismo miembro de su cuerpo, facultad de su alma.

La posesión de las cosas fue asimilada a la propiedad de las facultades del cuerpo y del espíritu. Sobre tan falsa analogía se fundó el derecho de propiedad, imitación de la naturaleza por el arte. Pero ¿cómo este ideólogo tan sutil no ha observado que el hombre no es ni aún siquiera propietario de sus facultades?. El hombre posee potencias, virtudes, capacidades que le han sido dadas por la naturaleza para vivir, aprender, amar; pero no tiene sobre ellas un dominio absoluto; no es más que su usufructuario; y no puede gozar de ese usufructo, sino conformándose a las prescripciones de la naturaleza. Si fuese dueño y señor de sus facultades, se abstendría de tener hambre y frío; levantaría montañas, andaría cien leguas en un minuto, se curaría sin medicinas por la fuerza de su propia voluntad y sería inmortal.

En resumen, en una expresión común, los bienes exteriores de la naturaleza y del arte con el poder o facultad del hombre, llamando propiedades a unos y otros, y amparándose en este equívoco, intenta establecer de modo inquebrantable el derecho de propiedad. Pero de estas propiedades, unas son innatas, como la memoria, la imaginación, la fuerza, la belleza. Y otras adquiridas, como la tierra, las aguas, los bosques. En el estado primitivo o de indiferencia, los hombres más valerosos y más fuertes, es decir, los más aventajados en razón de las propiedades innatas, gozarían el privilegio de obtener exclusivamente las



propiedades adquiridas. Para evitar este monopolio y la lucha que por consecuencia, originase, se inventó una balanza, una justicia. El objeto de los pactos tácitos o expresos sobre ese particular no fue otro que el de corregir, en cuanto fuera posible, la desigualdad de las propiedades innatas mediante la igualdad de las propiedades adquiridas. Mientras el reparto de éstas no es igual, los copartícipes siguen siendo enemigos y la distribución no es definitiva. Así, de un lado, tenemos: indiferencia, desigualdad, antagonismo, guerra, matanzas; y de otro: sociedad, igualdad, fraternidad, paz y amor. La elección no es dudosa. De la economía política, se ha creído obligado en dicha obra a romper lanzas en honor de la propiedad. Comienza por esta definición de la propiedad. ¿Que es una perogrullada?. La propiedad es el derecho por el cual una cosa pertenece como propia a alguno. La propiedad es el derecho de propiedad. Después de varias disquisiciones confusas sobre la voluntad, la libertad y la personalidad y de distinguir unas propiedades inmateriales naturales de otras materiales naturales.

Por ejemplo, me apodero de un objeto que es necesario y útil para el desenvolvimiento exterior de mi libertad, y digo: este objeto es mío, porque no es de nadie; pues desde entonces lo poseo legítimamente. Así la legitimidad de la posesión se funda en dos condiciones. En primer término, yo no poseo sino en cuanto soy libre: suprimid mi actividad libre y habréis destruido en mí el principio del trabajo; luego sólo por el trabajo puedo asimilarme la propiedad o la cosa y sólo asimilándomela la poseo. La actividad libre es, pues, el principio del derecho de propiedad. Pero esto no basta para legitimar la posesión. Todos los hombres son libres, todos pueden asimilarse una propiedad por el trabajo; pero ¿es esto decir que todos tienen derecho sobre toda propiedad?. No, pues para que posea legítimamente no sólo es necesario que, por condición de ser libre, pueda trabajar y producir, sino que es preciso que ocupe la propiedad antes que cualquier otro.

De todos los defensores de la propiedad, que mejor la ha fundado. Sostiene, en contra de los economistas, que el trabajo no puede dar un derecho de propiedad si no está precedido de la ocupación; y en contra de los legistas, que la ley civil



puede determinar y aplicar un derecho natural, pero no crearlo. No basta decir: El derecho de propiedad está justificado por el hecho de la propiedad, y en cuanto a este particular, la ley civil es puramente declaratoria, esto es confesar que nada se puede refutar a quienes impugnan la legitimidad del hecho mismo. Todo derecho debe justificarse por sí mismo o por otro derecho anterior: la propiedad no puede escapar a esta alternativa. La ha fundado en lo que se llama la santidad de la persona humana y en el acto por el cual la voluntad se asimila una cosa. Una vez tocadas por el hombre, las cosas reciben de él una cualidad que las transforma y las humaniza. Confieso, por mi parte, que yo no creo en la magia y que no conozco nada que sea menos santo que la voluntad del hombre. Pero esta teoría, por endeble que sea, tanto, en psicología como en derecho, tiene al menos un carácter más filosófico y profundo que las que fundan la propiedad solamente en el trabajo o en la autoridad de la ley: por eso, según acabamos de ver, conduce a la igualdad, la cual está latente en todos sus términos.

Pero quizá la filosofía vea las cosas desde muy alto, sin percibir por ello su lado práctico. Quizá desde la elevada altura de la especulación, los hombres parezcan muy pequeños para que el metafísico tenga presentes las diferencias que los separan; quizá, en fin, la igualdad de condiciones sea uno de esos aforismos verdaderos en su sublime generalidad, pero que sería ridículo y aun peligroso aplicar rigurosamente en el uso corriente de la vida y de las transacciones sociales. Sin duda, es de imitar en este caso la sabia reserva de los moralistas y jurisconsultos que aconsejan no extremar ninguna conclusión y previenen contra toda definición, porque según dicen, no hay ninguna que no pueda repugnarse, deduciendo de ella consecuencias absurdas. La igualdad de condiciones, este dogma terrible para los oídos del propietario, verdad consoladora en el lecho del pobre que desfallece, imponente realidad bajo el escarpelo del anatomista, la igualdad de condiciones, repito, llevada al orden político, civil e industrial, es, a juicio de los filósofos, una seductora imposibilidad, una satánica mentira. Jamás creeré bueno el sistema de sorprender la buena fe de los lectores. Odio tanto como a la muerte a quien emplea subterfugios en sus palabras y en su conducta.



El derecho de propiedad ha sido el principio del mal sobre la tierra, el primer eslabón de la larga cadena de crímenes y de miserias que el género humano arrastra desde su nacimiento. La mentira de la prescripción es el hechizo con que se ha sugestionado el pensamiento de los hombres, la palabra de muerte con que se ha amenazado a las conciencias para detener el progreso del hombre hacia la verdad y mantener la idolatría del error. El Código Francés define la prescripción como un medio de adquirir los derechos y de librarse de las obligaciones por el transcurso del tiempo. Aplicando esta definición a las ideas, se puede emplear la palabra prescripción para designar el favor constante de que gozan las antiguas tradiciones, cualquiera que sea su objeto; la oposición, muchas veces airada y sangrienta, que en todas las épocas hallan las nuevas creencias, haciendo del sabio un mártir. No hay descubrimiento ni pensamiento generoso que, a su entrada en el mundo, no haya encontrado una barrera formidable de opiniones, a modo de conjuración de todos los principios existentes. Prescripciones contra la razón, prescripciones contra los hechos, prescripciones contra toda verdad antes desconocida, han sido el sumario de la filosofía del statu quo y el símbolo de los conservadores de todos los tiempos.

Porqué razón no hemos de seguir igual conducta en las cuestiones políticas y filosóficas. Por qué la ridícula manía de afirmar que ya se ha dicho todo, lo que equivale a decir que nada más ignorado por la inteligencia humana. Por qué razón la máxima nada nuevo hay bajo el sol se ha reservado exclusivamente para las investigaciones metafísicas. Pues sencillamente porque todavía estamos acostumbrados a filosofar con la imaginación en lugar de hacerlo con la observación y el método; porque imperando la fantasía y la voluntad en lugar del razonamiento y de los hechos, ha sido imposible hasta el presente distinguir al charlatán del filósofo, al sabio del impostor. Desde Salomón y Pitágoras, la imaginación se ha agotado en el estéril trabajo de inventar, no descubrir las leyes sociales y políticas. Se fían propuestos ya todos los sistemas posibles. Bajo este punto de vista, es probable, que todo esté dicho, pero no es menos cierto que todo queda por saber. En política para no citar aquí más que esta rama de la filosofía,



en política, cada cual toma partido según su pasión y su interés; el espíritu se somete a lo que la voluntad le impone; no hay ciencia, no hay ni siquiera un indicio de certidumbre. Así, la ignorancia general produce la tiranía general y mientras la libertad del pensamiento está escrita en la Constitución Política de la República de Guatemala, la servidumbre del pensamiento, bajo el nombre de preponderancia de las mayorías, se halla decretada igualmente en la Constitución Política de la República de Guatemala. Para impugnar la prescripción de que habla el Código Civil no entablaré una discusión sobre el ánimo de no adquirir invocado por los propietarios. Sería esto muy enojoso y declamatorio. Todos saben que hay derechos que no pueden prescribir; y en cuanto a las cosas que se adquieren por el tiempo, nadie ignora que la prescripción exige ciertas condiciones y que basta la omisión de una sola para que aquélla no exista.

Si es cierto, por ejemplo, que la posesión de los propietarios ha sido civil, pública, pacífica y no interrumpida, lo es también que carece de justo título, puesto que los únicos que presentan la ocupación y el trabajo, favorecen tanto al proletario demandante como al propietario demandado. Además, esa misma posesión carece de buena fe, porque tiene por fundamento un error de derecho, y el error de derecho impide la prescripción. Aquí el error de derecho consiste ya en que el detentador posee a título de propiedad, no pudiendo poseer más que a título de usufructo, ya que ha comprado una cosa que nadie tiene derecho a enajenar ni a vender. Otra razón por la cual no puede ser invocada la prescripción en favor de la propiedad, razón deducida de la misma jurisprudencia, es que el derecho de posesión inmobiliaria forma parte de un derecho universal que ni aún en las más desastrosas épocas de la humanidad ha llegado a extinguirse; y bastaría a los proletarios probar que han ejercitado siempre alguna parte de ése derecho para ser reintegrado en la totalidad. El individuo que tiene, por ejemplo, el derecho universal de poseer, donar, cambiar, prestar, arrendar, vender, transformar o destruir la cosa, lo conserva íntegro por la realización de cualquiera de esos actos, el de prestar, verbigracia, aunque no manifieste nunca en otra forma su dominio. Del mismo modo, la igualdad de bienes, la igualdad de



derechos, la libertad, la voluntad, la personalidad son otras tantas expresiones de una misma cosa, del derecho de conservación y de reproducción; en una palabra del derecho a vivir, contra el cual la prescripción no puede comenzar a correr sino desde el día de la exterminación del género humano. Finalmente, en cuanto al tiempo requerido para la prescripción, estimo superfluo demostrar que el derecho de propiedad en general, no puede adquirirse por ninguna posesión de diez, veinte, ciento, mil, ni cien mil años, y que mientras haya un hombre capaz de comprender e impugnar el derecho de propiedad, tal derecho no habrá prescrito.

Porque no es lo mismo un principio de la jurisprudencia, un axioma de la razón, que un hecho accidental y contingente. La posesión de un hombre puede prescribir contra la posesión de otro hombre, pero así como el poseedor no puede ganar la prescripción contra sí mismo, la razón conserva siempre la facultad de rectificarse y mortificarse: el error presente no la obliga para el porvenir. La razón es eterna e inmutable; la institución de la propiedad, obra de la razón ignorante, puede ser derogada por la razón instruida: por tanto, la propiedad no puede fundarse en la prescripción. Tan sólido y tan cierto es todo esto, que precisamente en estos mismos fundamentos se halla basada la máxima de que en materia de prescripción el error de derecho no beneficia a nadie. Pero faltaría a mi propósito, y el lector tendría derecho a acusarme de charlatanismo, si no tuviese más que decir sobre la prescripción. He demostrado anteriormente que la apropiación de la tierra es ilegal, y que aun suponiendo que no lo fuese, sólo se conseguiría de ella una cosa, a saber: la igualdad de la propiedad. He demostrado en segundo lugar que el consentimiento universal no prueba nada en favor de la propiedad y que, de probar algo, sería también la igualdad en la propiedad. Demostrar que la prescripción, si pudiera admitirse, presupondría también la igualdad en la propiedad. La prescripción es una medida de orden público, una restauración, en ciertos casos, del modo primitivo de adquirir una ficción de la ley civil, la cual procura atender de este modo a la necesidad de terminar y resolver litigios que con otro criterio no podrían resolverse. El tiempo no tiene por sí mismo ninguna virtud efectiva; todo sucede en el tiempo, pero nada se hace por el tiempo. La



prescripción o el derecho de adquirir por el lapso de tiempo es, por tanto, una ficción de la ley, convencionalmente admitida.

1.4. Propiedad considerada como derecho natural

La ocupación y de la ley civil como causas eficientes del derecho de propiedad.

El derecho romano definía la propiedad como el derecho de usar y de abusar de las cosas en cuanto lo autorice la razón del derecho. Se ha pretendido justificar la palabra abusar, diciendo que significa, no el abuso insensato e inmoral, sino solamente el dominio absoluto. Distinción vana, imaginada para la santificación de la propiedad, sin eficacia contra los excesos de su disfrute, los cuales no previene ni reprime.

La propiedad es el derecho que tiene todo hombre de disfrutar y disponer a su voluntad de sus bienes, de sus rentas, del fruto de su trabajo y de su industria. La propiedad es el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, en tanto no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes y los reglamentos. Ambas definiciones reproducen la del derecho romano. Todas reconocen al propietario un derecho absoluto sobre las cosas. Y en cuanto a la restricción determinada por el Código Civil, al decir en tanto que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos, dicha restricción tiene por objeto no limitar la propiedad, sino impedir que el dominio de un propietario sea obstáculo al dominio de los demás.

Es una configuración del principio, no una limitación. En la propiedad se distingue:

- a. La propiedad pura y simple, el derecho señorial sobre la cosa
- b. La posesión es una cuestión de hecho, no de derecho.



La propiedad es un derecho, una facultad legal; la posesión es un hecho. El arrendatario, el colono, el mandatario, el usufructuario, son poseedores; el señor que arrienda, que cede el uso, el heredero que sólo espera gozar la cosa al fallecimiento de un usufructuario, son propietarios. Si me fuera permitida una comparación, diría que el amante es poseedor, el marido es propietario. Esta doble definición de la propiedad como dominio y como posesión es de la mayor importancia, y es necesario no olvidarla si se quiere entender cuanto voy a decir.

De la distinción de la posesión y de la propiedad nacen dos especies de derechos: el derecho en la cosa, por el cual puedo reclamar la propiedad que me pertenece de cualquiera en cuyo poder la encuentre; y el derecho a la cosa, por el cual solicito que se me declare propietario. En el caso, la posesión y la propiedad están reunidas; en ello, sólo existe la nuda propiedad. Esta distinción es el fundamento de la conocida división del juicio en posesorio y petitorio, verdaderas categorías de la jurisprudencia, pues la comprenden totalmente en su inmensa jurisdicción. Petitorio se denomina el juicio que hace relación a su propiedad; posesorio el relativo a la posesión. Al escribir estas páginas contra la propiedad, se insta en favor de toda la sociedad una acción petitoria y probar que los que hoy nada poseen son propietarios por el mismo título que los que todo lo poseen, pero en vez de pedir que la propiedad sea repartida entre todos, solicito que, como medida de orden público, sea abolida para todos. Si pierdo el pleito, sólo nos queda a los propietarios y a mí el recurso de quitarnos de en medio, puesto que ya nada podemos reclamar de la justicia de las naciones, porque, el demandante cuyas pretensiones hayan sido desestimadas en el juicio petitorio no podrá entablar el posesorio. Si, por el contrario, gano el pleito, ejercitaremos entonces una acción posesoria, a fin de obtener nuestra reintegración en el disfrute de los bienes, que el actual derecho de propiedad nos arrebató. Espero que no tendremos necesidad de llegar a este extremo: pero estas dos acciones no pueden ejercitarse a un tiempo, porque, según el mismo código de procedimientos, la acción posesoria y la petitoria nunca podrán acumularse. Antes de entrar en el fondo del asunto, no será inútil presentar aquí algunas cuestiones perjudiciales.



1.5. Prescripción

Dice, Diego Espin Canovas³, pero toda propiedad ha comenzado necesariamente por la prescripción, o como decían los latinos, por la usucapión, es decir, por la posesión continua. Y en primer término, pregunto: ¿cómo pudo la posesión convertirse en propiedad por el lapso de tiempo?. Haced la posesión tan antigua como queráis, acumulad años y siglos, y no conseguiréis que el tiempo, que por sí mismo no crea nada, no altere nada, no modifica nada, transforme al usufructuario en propietario. La ley civil, al reconocer a un poseedor de buena fe el derecho de no poder ser desposeído por un nuevo poseedor, no hace más que confirmar un derecho ya respetado, y la prescripción, así entendida, sólo significa que en la posesión, comenzada hace veinte, treinta o cien años, será mantenido el ocupante. Pero cuando la ley declara que el lapso de tiempo hace propietario al poseedor, supone que puede crearse un derecho sin causa que le produzca, altera la calidad del sujeto inmotivadamente, legisla lo que no se discute, sobrepasa sus atribuciones. El orden público y la seguridad de los ciudadanos sólo exigen la garantía de la posesión. ¿Por qué ha creado la ley la propiedad?. La prescripción ofrecía una seguridad en el porvenir.”

El origen de la prescripción es, pues, idéntico al de la propiedad misma; y puesto que ésta no puede legitimarse sino bajo la indispensable condición de la igualdad, la prescripción es asimismo una de las muchas formas con que se ha manifestado la necesidad de conservar esa preciosa igualdad. Y no es esto una vana inducción, una consecuencia deducida caprichosamente; la prueba de ello está consignada en todos los Códigos. En efecto, si todos los pueblos han reconocido, por instinto de justicia y de conservación, la utilidad y la necesidad de la prescripción, y si su propósito ha sido velar por ese medio por los intereses del poseedor. Hemos visto antes que la propiedad y la prescripción eran cosas idénticas, y ahora nos encontramos, sin embargo, con que son conceptos antitéticos que se destruyen entre sí. Por mi parte ya puede arder un millón de

³ Espín Canovas, Diego, **Derecho Civil Español**, Pág. 159.



propietarios hasta el día del juicio; arrojó sobre su conciencia la porción que ellos me han arrebatado de los bienes de este mundo. A esa poderosa consideración la siguiente: Es más beneficioso, abandonar un derecho litigioso que pleitear, turbar la paz de las naciones y atizar el fuego de la guerra civil. Acepto, si se quiere, esta razón, en cuanto me indemnice del perjuicio, permitiéndome vivir tranquilo. Pero si no consigo tal indemnización. Reclamo, pues, que se me permita vivir trabajando, porque si no moriré combatiendo. Cualesquiera que sean las sutilezas que se emplean, la prescripción es una contradicción de la propiedad o mejor dicho, la propiedad y la prescripción son dos manifestaciones de un mismo principio, pero en forma que se contrarrestan recíprocamente y no es uno de los menores errores de la jurisprudencia antigua y moderna haber pretendido armonizarlas. Después de las primeras convenciones, después de los ensayos de leyes y de constituciones que fueron la expresión de las primeras necesidades sociales, la misión de los hombres de ley debía ser reformar la legislación en lo que tuviese de imperfecta, corregir lo defectuoso, conciliar, con mejores definiciones, lo que parecía contradictorio.

En vez de esto, se atuvieron al sentido literal de las leyes, contentándose con el papel servil de comentaristas y glosadores. Tomando por axiomas de lo eterno y por indefectible verdad las inspiraciones de una razón necesariamente falible, arrastrados por la opinión general, subyugados por la religión de los textos, han establecido el principio a imitación de los teólogos, de que es infaliblemente verdadero lo que es admitido constante y universalmente, como si una creencia general, pero irreflexivo, probase algo más que la existencia de un error general; no nos engañemos hasta ese extremo. La opinión de todos los pueblos puede servir para comprobar la percepción de un hecho, el sentimiento vago de una ley; pero nada puede enseñarnos, ni sobre el hecho ni sobre la ley. El consentimiento del género humano es una indicación de la naturaleza; una ley de la naturaleza; bajo la apariencia se oculta la verdad, que la fe puede creer, pero sólo la reflexión puede descubrir. Este ha sido el objeto del progreso constante del espíritu humano en todo lo concerniente a los fenómenos físicos y a las creaciones del genio; para

qué nos servirían si no los actos de nuestra conciencia y las reglas de nuestras acciones.



Prescripción, en su modalidad extintiva, supone una variante de extinción de los derechos y las acciones a causa de su no ejercicio por el titular de los mismos durante el tiempo fijado por la ley. Así, por ejemplo, si una persona debe a otra una determinada cantidad de dinero, no paga y la persona que tiene derecho a reclamar no ejerce su prerrogativa y permanece en silencio durante un tiempo ya establecido por ley, ocurrirá que si la demanda se produce pasado ya ese tiempo, el deudor podrá pagar si lo desea, pero ya no estará obligado a hacerlo pues la deuda ha prescrito. En algunos ordenamientos se entiende que se ha extinguido el derecho; en otros, que el derecho no se ha extinguido, pero sí la acción para exigir que se haga efectivo, ya que si el titular del derecho ejercita una acción judicial, su oponente podrá ceder y pagar; pero si no desea hacerlo, podrá oponer la prescripción y el juez no podrá condenarle al pago. La modalidad de prescripción adquisitiva, también denominada usucapión, es un modo de adquirir la propiedad u otros derechos reales, usufructo, servidumbres, entre otros, por la posesión prolongada durante los plazos que marca la ley. Por ejemplo, si la cosa vendida no pertenecía al vendedor, el comprador no habrá adquirido su propiedad a consecuencia de la venta, pero si posee la cosa durante el tiempo que señala la ley sin que el verdadero dueño la reivindique, se convertirá de hecho en propietario de la misma, no por vía de compra, sino por prescripción adquisitiva o usucapión.

En esta clase de prescripción, el factor crucial en cada caso es la posesión del objeto o del derecho de que se trate. El tiempo que se requiere es por lo común más largo en el supuesto de que sean bienes inmuebles que en el de bienes muebles. Y si el que va a conquistar el derecho (denominado usucapiénte) no puede ampararse en un título anterior (en el ejemplo clásico este título es la venta de cosa ajena que celebró con el vendedor no dueño de la cosa), el plazo requerido va a ser también muy superior. Así ocurre cuando una persona, sin título alguno, entra en posesión de una finca ajena: acabará ganando por usucapión si el



dueño no reacciona y actúa en consecuencia, conforme a lo establecido por la ley durante un determinado periodo de tiempo. Igual sucede si el usucapiente conoce la irregularidad de su situación posesoria, es decir, si sabe que la cosa no pertenecía a quien se la vendió o si es consciente de que no tiene ningún derecho a poseer la cosa.

1.6. Prescripción Liberatoria

El legislador previó la prescripción adquisitiva y la liberatoria, es decir cómo modo de adquirir la propiedad o cómo modo de extinción o modificación de las obligaciones. En nuestro curso estudiaremos la prescripción liberatoria que es el medio por el cual, en ciertas condiciones, por el transcurso del tiempo y la pasividad del acreedor, se opera la liberación de una obligación. La prescripción es una excepción para repeler, rechazar una acción judicial, por el solo hecho de que el que la entabla ha dejado durante un lapso de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella (la acción judicial) se refiere.

1.6.1. Elementos de la prescripción

- a. La inacción o pasividad del titular que pudiendo hacer valer su derecho, no lo hace
- b. El transcurso del tiempo señalado por la ley para que se produzca la pérdida del derecho creditorio, como obligación civil, exigible.

1.6.2. Interrupción y prescripción

Son fenómenos que alteran el curso de la misma. La suspensión consiste en la detención del tiempo útil para prescribir por causas concomitantes o sobrevivientes al nacimiento de la acción en curso de prescripción. El tiempo transcurrido para



prescribir, mientras actúa la causa que motiva la suspensión, se suma al que prosigue cuando dicha causa cesa. La suspensión suma los tiempos. Se dice que la prescripción duerme mientras actúa el factor determinante de la suspensión, constituye un favor excepcional en beneficio de ciertas personas y no puede extenderse a otras situaciones que no sean las contempladas por la ley.

Los plazos especiales varían según los casos. Se trata de un estudio integral de una moderna forma de adquirir derechos sobre complejos de inmuebles, muebles y goce de diversos servicios, que se conoce con el nombre de tiempo compartido, a los fines de desentrañar la naturaleza jurídica del mismo, que no se adapta al tradicional derecho de propiedad, ni tampoco a otros derechos reales o personales, por sus peculiaridades, entre ellas el que se limita a un corto período anual, y al intercambio internacional de tiempo. Internacionalmente se la legisla de diversos modos como condominio, uso, propiedad horizontal, habitación.





CAPÍTULO II

2. Posesión

En el ordenamiento jurídico se entiende por posesión la situación fáctica de tenencia de una cosa o disfrute de la misma por una persona con la intención de haber la cosa como propia, como lo dice Rafael Rojina Villegas⁴. La posesión también se ejerce sobre un derecho cuando se disfruta del mismo.

2.1. Historia del concepto

En las comunidades primitivas, posesión y propiedad se confundían, hasta que el derecho romano comienza a regular la propiedad de forma separada remarcando sus diferencias. Según esta doctrina, la posesión era un estado protegible. Posteriormente el derecho canónico le dará una mayor ampliación de protección a la mera detentación del bien o derecho. El derecho germánico le otorgó aún más importancia. De tal manera que no fuese presumible sino más bien detentable. Es una situación de hecho, más no de derecho como lo es la propiedad. La posesión requiere o necesita dos elementos para configurarse y ellos son el corpus, que es la cosa en si y el animus domini que es la intención de comportarse como su dueño, es decir la posesión requiere la intención y la conducta de un dueño. De esta manera distinguimos de la tenencia en la cual el tenedor reconoce en otro la propiedad de la cosa en su poder. Es valido recordar que la posesión se presume siempre de buena fe, posee porque posee, tal es así que en el derecho romano en materia de muebles la posesión valía el título.

2.1.1. Naturaleza jurídica

La imprecisión de la definición y la necesidad de una detentación efectiva del bien o derecho, llevan a la mayor parte de la doctrina a considerar la posesión como un hecho con efectos jurídicos.

⁴ Rojina Villegas, Rafael. **Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Posesión**, Pág. 55



Si bien la posesión no es un derecho en sí, es necesaria una protección de la misma, de forma que un poseedor no se vea en la obligación de probar su título posesorio (el motivo por el cual posee lícitamente) cada vez que alguien intente interrumpir su posesión.

2.1.2. Clases

Según la mayoría de la doctrina se puede diferenciar entre:

- a. Posesión regular: es aquella en donde se encuentra el justo título y la buena fe
- b. Posesión irregular: es aquella donde faltan uno o los dos, es decir justo título y buena fe
- c. Posesión legal: es la que por ley se estipula por ejemplo la del heredero o en materia de vivienda de interés social
- d. Posesión efectiva: es la que declara el juez que lleva la sucesión para efectos de una posesión por parte de uno delegatarios de la herencia
- e. Posesión definitiva: está es la sentencia de adjudicación por el proceso de repartición
- f. Posesión de buena fe: la buena fe de la que hablamos en la posesión es calificada y se proba según las estipulaciones del Código de Derecho Civil
- g. Posesión presunta: que es aquella que se tiene por imperio de la ley, con independencia de la voluntad y el conocimiento del poseedor, pero sólo se



aplica a la vivienda de interés social, cuando el arrendatario de un bien inmueble deja de pagar el canon de arrendamiento por 1 año.

2.1.3. Protección de la posesión

En todos los ordenamientos jurídicos se ha convenido que la mera posesión es un derecho protegible en la medida que garantiza la paz social. Así, quien crea tener un derecho de posesión mejor que aquél que lo ejerce, debe acudir a los tribunales de justicia. Las legislaciones han incluido la figura del interdicto posesorio, que se presenta ante los tribunales, bien para evitar los actos que pudieran perturbar la paz de la posesión, bien aquellos que privan al poseedor del bien o derecho. La posesión puede llevarse a cabo por muchos títulos posesorios diferentes:

Propiedad, arrendamiento, depósito, prenda, etc. Por lo tanto, la persona con derecho de posesión no tiene por qué ser siempre el propietario, sino que dependerá de cada caso concreto. La protección de la posesión es provisional y supone una serie de presunciones en favor del titular: la buena fe, la posesión de los bienes muebles de aquel que posee el bien inmueble donde se encuentran y la continuidad. La posesión tiene además un efecto especial: cuando es en concepto de dueño, pacífica e ininterrumpida durante un periodo de tiempo largo, permite la adquisición de la propiedad del bien: es lo que se conoce como usucapión.

2.1.4. Propiedad sinónimo de posesión

Viene del adverbio latino prope, que significa cerca, a través de su comparativo propior, propius, que significa más cerca, según unos; y de pro más privus, que significaría con carácter privado, exclusivo, posiblemente derivado del adverbio prius (primero, anterior) según otros. Este criterio que tan primitivo parece, sigue en plena vigencia. La prueba más fehaciente son las sucesivas ampliaciones de las aguas jurisdiccionales de los países a costa de las internacionales o libres, tanto a efectos de soberanía como de explotación: todo el que puede las extiende a 100



millas y las explota en exclusiva o exige tributo por pescar en ellas. El único título de propiedad que se exhibe en todos los casos es el de estar más cerca. Pero la experiencia demostró que no era suficiente estar más cerca, fue necesario sentarse encima, que ése es el significado más probable del verbo possidere, en el que el prefijo pos sería un pro (delante, encima) contagiado fonéticamente por sedere (sentarse). Con esto llegamos al segundo gran cambio de la humanidad, el hacerse sedentaria: al ir escaseando el alimento, ya no fue suficiente estar cerca para evitar que otros se comiesen los frutos tanto animales como vegetales del propio territorio.

Se hizo necesario crear ya asentamientos estables, convertirse en sedentario, de hecho sentarse encima, o justo delante, para defender (obsérvese que este término en francés significa prohibir) las fuentes de alimentación que se habían estado vigilando e incluso cultivando. Fue inevitable llegar a esa solución a causa de la alteración profunda de los dos grandes limitadores de la población: la mortalidad natural por la natural limitación de los recursos alimentarios, y la mortalidad también natural producida por las especies enemigas, que fueron vencidas casi hasta el exterminio. Primero fue, por tanto, la feroz defensa de los recursos alimentarios, lo que obligó ya a vivir sentado o asentado junto a ellos, y luego, para huir de la muerte por no comer (mucho más dolorosa y larga que la muerte por ser comido), hubo que recurrir al cultivo, tanto de especies animales como vegetales.

2.1.5. Propiedad y posesión

En sentido económico, la propiedad hace referencia a la relación de dependencia en que se encuentra respecto al hombre las cosas que a este sirven para satisfacer sus necesidades.

En sentido jurídico, la propiedad es toda relación jurídica de apropiación de un bien cualquiera, corporal o incorporeal, y estrictamente la propiedad es un derecho real que confiere a su titular el más amplio poder sobre las cosas.



La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla.

2.1.6. Caracteres de la propiedad

La doctrina tradicional señala que son los siguientes:

- a. Derecho absoluto, es decir otorga un poder ilimitado sobre una cosa
- b. Derecho exclusivo, es decir faculta para impedir el goce de la misma a los demás.

Es un derecho perpetuo en cuanto no está sujeto a limitación de tiempo.

El autor Fernando Flores Gómez Gonzáles⁵, consideran como caracteres fundamentales de la propiedad: Que es un derecho abstracto, es decir porque las facultades del dominio son distintas e independientes de este. Es un derecho elástico, porque estas facultades pueden ampliarse o reducirse sin que por ello pierda la propiedad su naturaleza esencial.”

2.2. Formas del derecho de propiedad

Vamos a establecer una clasificación atendiendo a tres criterios: Sujeto, objeto y tiempo de relación. Atendiendo al sujeto la propiedad se divide en pública y privada o patrimonial. La pública corresponde al estado o a las corporaciones públicas y está destinado a satisfacer necesidades colectivas. La propiedad privada puede ser de una sola persona física o jurídica. La colectiva pertenece a varios titulares y recibe el nombre de copropiedad, la cual se divide a su vez en propiedad pro indiviso (en la que la cosa pertenece a los condóminos por parte

⁵ Flores Gomes Gonzáles, Fernando, **Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil**, Pág. 125.



iguales y propiedad en mano común (en el que la cosa pertenece a una pluralidad de personas sin ninguna división en cuotas).

Por el objeto de la propiedad se distingue la propiedad mobiliaria (muebles) de la propiedad inmobiliaria (inmuebles). El régimen de la propiedad inmobiliaria se caracteriza por la aplicación del principio de publicidad, lo que se logra por mediación del Registro General de la Propiedad.

Por la relación: por la mayor o menor cantidad de facultades que la propiedad puede atribuir sobre la cosa podemos distinguir propiedad plena y menos plena.

Todas las facultades de la propiedad se encuentran consolidadas en el propietario, mientras que la propiedad menos plena esas facultades están distribuidas entre diversas personas.

La propiedad menos plena se subdivide a su vez en propiedad dividida y propiedad gravada. La propiedad dividida se produce cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines distintos ejemplo, cuando la propiedad del monte atribuye la caja a un propietario, la leña a otro y los pastos a otro y la propiedad gravada se produce cuando el dueño o propietario esta privado de algunas de las facultades debido a la existencia de derechos reales limitativos del dominio ejemplo, arrendamiento.

La posesión es un poder de hecho sobre la cosa que se tiene con independencia de que éste sea o no propietario de la misma.

La terminología romana posesión empezó por referirse solamente a los muebles, porque solo sobre ellos podía hablarse de asentamientos, más tarde el concepto de la possessio romano se amplía también a los bienes inmuebles, respecto a los cuales también se aplicaron los interdictos, que se establecían, no sólo a favor del propietario, sino también de los poseedores.



La posesión es la condición necesaria para que sean posible los tres modos de usar de una cosa: El uso propiamente dicho, disfrute y el consumo. La relevancia jurídica de la posesión deriva de que el ordenamiento jurídico la contempla independiente del derecho de propiedad. El poseedor de buena fe y en concepto de dueño se presume que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirla. En caso de bienes muebles la posesión equivale a título. La posesión se puede convertir en dominio o propiedad por medio de la usucapión (posesión durante unos determinados años). En cuanto a la diferencia entre la posesión y mera tenencia hay que tener en cuenta dos doctrinas fundamentales. La posesión resulta de la concurrencia de dos elementos que son el corpus y el animus. El corpus sería la mera tenencia material del bien mientras que el animus es la voluntad de tener la cosa para sí como si fuera su dueño. Un criterio objetivo y niega la necesidad de la existencia de un animus específico para poseer porque en su opinión el animus está incluido en el corpus. El sujeto activo o titular del dominio puede ser una persona o una pluralidad de personas.

Por razón de la calidad del sujeto, la propiedad se divide en pública y privada y esta última en propiedad de un solo sujeto físico, jurídico o de varios, asumiendo todos ellos la titularidad de la cosa con las mismas facultades, en este caso se habla de condominio o copropiedad, o en sentido más amplio, de comunidad o propiedad colectiva. Las primeras manifestaciones del condominio están en el consorcio o sociedad que se establecía automáticamente por ley cuando sucedían varios coherederos en régimen de pro indiviso en los bienes del causante; también en la época antigua se daba la propiedad simultánea de una misma cosa cuando varias personas constituían un contrato de sociedad, en este caso los bienes aportados por cada socio pasaban a ser de la propiedad común de todos ellos. Las facultades de los condóminos sobre una cosa común son en esencia las mismas que tiene un propietario individual; sin embargo existen dos facultades que son propias exclusivamente de la copropiedad. Se produce cuando uno de los condóminos pierde o renuncia a su cuota sobre la cosa por cualquier causa. En



este caso esa cuota acrece la de los restantes copropietarios, siempre proporcionalmente.

Que es una especie de derecho a veto que tiene cualquier copropietario para paralizar la actuación de otro copropietario que lesione los derechos de los demás o condominio lesiona el derecho de los demás. En cuanto a la naturaleza del título que posee un copropietario la doctrina ha establecido que no se trata de un derecho que tiene cada uno sobre toda la cosa, ni de un derecho sobre una parte material de la cosa. En realidad, lo que se produce es que el copropietario tiene una parte ideal del derecho de propiedad total y que, por lo tanto, lo que no existe, son varios derechos de propiedad sobre una misma cosa sino un derecho de propiedad fraccionado. Cada copropietario puede disponer plenamente de su cuota pero no puede realizar actos jurídicos que modifiquen o alteren el derecho de los demás copropietarios. De esta forma para disponer la totalidad de la cosa común se requiere el consentimiento de todos los condóminos pues en caso contrario el negocio jurídico es nulo.

Existen también acciones que tutelan o protegen los intereses de cada copropietario con respecto a los demás condóminos. Una de ellas que sirve para solicitar la división judicial de la cosa común, pero que solo podrá ejercitarse cuando el bien sea divisible. Que no se puede alterar la cosa común sin el consentimiento de los demás, ni siquiera en el caso de que resulten beneficios para todos.

2.2.1. Limitaciones al derecho de propiedad inmueble

En la concepción antigua y romanista de la propiedad, las limitaciones al dominio se consideraban como anomalías raras puesto que el derecho tenía naturaleza absoluta; admite la existencia de limitaciones al dominio pero no las regula, sino que únicamente las reglamenta dentro del apartado de las servidumbres legales.



Dentro de este tipo de limitaciones están:

- a. Limitaciones al ejercicio del dominio: que impiden el abuso del derecho y el utilizar la cosa con un fin social o económico distinto al de su destino
- b. Limitaciones a la facultad de excluir. Esta facultad es de procedencia romana y aparece recogida en el derecho aragonés conforme al cual se permite el derecho de aprovechar la cosa ajena, usándola por razón de utilidad sin que el dueño sufra algún perjuicio ejemplo, atravesar terrenos no acotados ni cultivados.

Para los derechos reales tiene mucha importancia toda lo referente a su publicidad, porque este se encuentra en relación directa con la seguridad del tráfico jurídico, es decir, el adquirente de una cosa ha de contar con la certeza de que nadie va a perturbarle en su propiedad porque se supone que ha adquirido de alguna persona que podía transmitirle la propiedad. Es muy difícil encontrar antecedentes de una publicidad registral en el derecho romano, puesto que éste derecho se sirvió en un primer momento únicamente de solemnidades ceremoniales para transmitir la propiedad, no existiendo por lo tanto ningún tipo de registro. Sin embargo posteriormente existieron algunos registros, solo que no tenían carácter inmobiliario, sino que eran registros administrativos o tributarios.

En el derecho germánico sí que existe publicidad de los negocios jurídicos de bienes inmuebles, principalmente a través de la presencia de testigos y la inscripción en un registro inmobiliario. Se empiezan a celebrar los negocios de disposición en una oficina encargada del archivo de esos negocios donde la autoridad otorgada testimonio oficial de la adquisición del derecho.

2.2.2. Extinción de la propiedad inmueble

Existen diferentes modos de la extinción de la propiedad inmueble:



2.2.2.1. Prescripción extintiva o adquisitiva

Todo derecho que sea susceptible de ser considerado por prescripción adquisitiva (usucapión) lo es también al mismo tiempo de extinguirse por prescripción de la acción para reclamarlo (prescripción extintiva), solo que además de la acción se extingue el derecho. Por lo tanto, no puede haber usucapión sino existe prescripción extintiva.

- a. Por muerte del titular del dominio
- b. Por un acto de disposición sobre el bien inmueble, ya sea este a título oneroso o gratuito (donación, permuta, etc.)
- c. Por la pérdida total del bien inmueble
- d. Por renuncia o abandono del bien.



CAPÍTULO III

3. Modos de adquirir la propiedad o dominio

En la doctrina los modos son los hechos o actos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el dominio en una persona. Los hechos jurídicos son acontecimientos o situaciones previstos por la norma y generadoras de consecuencias jurídicas dominicales, ejemplo, la muerte. Los actos jurídicos son acontecimientos o situaciones que son queridas o previstas por las personas y que tienen consecuencias jurídicas de dominio. Tenemos entonces: Hechos naturales, accesión, actos estatales o de autoridad, la expropiación, actos privados, convenios y contratos.

3.1. Clasificación de los modos de adquirir el dominio

Para Fernando Flores Gómez Gonzáles, la doctrina antigua o romana es dual, modos naturales y modos civiles: “Que todos los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza.”⁶

3.1.1. La clasificación moderna

- a. Originarios: el derecho dominical se adquiere es independiente de toda relación jurídica anterior o preexistente, ejemplo, la accesión
- b. Derivativas: que tienen su causa u origen en una relación jurídica o anterior o preexistente. El mismo derecho adquirido se deriva de la transferencia de un derecho anterior o preexistente.

⁶ Flores Gómez Gonzáles, Fernando, **Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil**, Pág. 88.



3.1.2. Sub clasificación doctrinaria

En relación con el título:

- a. A título universal
- b. A título particular
- c. A título gratuito
- d. A título oneroso

En relación con las personas:

- a. Entre vivos
- b. Por causa de muerte

Importancia jurídica del estudio de la adquisición derivativa de la propiedad: sirve para establecer con exactitud el derecho que se adquiere, pasa de una persona los bienes con toda su extensión, cualidades y limitaciones; Se deriva en doctrina la elaboración del título y el modo. Esta teoría del título y del modo está basada en que para la adquisición derivativa deben estar presentes los dos elementos. Por título la doctrina entiende que es la causa jurídica que motiva la transmisión del derecho, el contrato o el negocio jurídico. El modo es el hecho que consume o completa la transmisión de la propiedad, la tradición (la entrega de la cosa) y el registro respectivo.

La teoría clásica o romana sustenta que debe aceptarse la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad, por ser una entrega valorizada. El título sirve para expresar la posibilidad de la transmisión de esa adquisición. El modo es



la realidad o efectividad de esa transmisión. Las teorías modernas: La latina y la germana, ambas se identifican en el sentido de que niegan la diferencia entre el modo y el título. La teoría Latina acepta la transmisión puramente consensual como efecto inmediato y directo del negocio jurídico para la transmisión de la propiedad. La entrega es sólo la ejecución o conclusión del negocio jurídico modo previo al pago del precio. Sin embargo, cuando se trata de inmuebles no causa perjuicio a tercero sino desde la fecha de registro. Por su parte, para la teoría germana la transmisión del dominio y demás derechos reales, tanto mobiliarios como inmobiliarios, supone un negocio jurídico en el cual no tiene ninguna importancia la distinción doctrinaria y científica entre título y modo.

Tratándose de bienes muebles basta el acuerdo de las partes para su transmisión, con respecto a los bienes inmuebles, luego del acuerdo entre las partes y su transmisión se requiere de la publicidad y registro. Que indica que los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes, exceptuando los que exige la ley, ejemplo, el mutuo, el comodato y el depósito. Podemos decir entonces que las limitaciones eran aquellas restricciones impuestas por aquellos factores que podían vulnerar el derecho a la propiedad frente a terceros.

3.2. Adquisición originaria y derivativa sobre los bienes inmuebles

Tradicionalmente han sido los modos originarios y derivativos de adquirir la propiedad de un bien mueble. En el Artículo 609 del Código Civil, se establece que la propiedad se adquiere por la ocupación, por donación, por sucesión testada o intestada, por causa de ciertos contratos mediante la tradición y mediante prescripción.

Son originarios aquellos que hacen adquirir la propiedad independientemente de cualquier otra persona y por tanto libre de toda carga, es el caso de la ocupación. Son derivativos aquellos que hacen adquirir una propiedad fundándose



en un derecho precedente que tiene otra persona y por consiguiente sujeta a las mismas cargas y facultades que presentaba para el dueño precedente.

3.2.1. Modos originarios

La ocupación fue un modo bastante importante en los pueblos primitivos aunque en la actualidad tiene poca relevancia porque apenas sí existen cosas sin dueño y porque la ley suele atribuir la propiedad de esas cosas al Estado. Lo adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza o que carezcan de dueño como los animales que son objeto de caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas. De esta descripción se deduce que la ocupación recae sobre bienes apropiables por naturaleza que no tienen dueño, bien porque nunca lo tuvieron o bien porque fueron abandonados. Es necesario que además de la aprehensión material de la cosa, exista realmente la voluntad de ocuparla.

Actualmente se limita la ocupación casi únicamente a los animales salvajes, los domésticos que son abandonados y a los salvajes domesticados. Ordena que el que encuentre una cosa mueble que no sea tesoro debe restituirla a su antiguo poseedor. Para el caso de que no fuere conocido se dispone la obligación de consignar la cosa inmediatamente en poder del alcalde del pueblo donde se hubiere efectuado el hallazgo, el cual debe conservarla y publicar el hallazgo, y si al cabo de dos años no reclama nadie la cosa debe ser entregada al que la encontró. Si la cosa no hubiere podido conservarse sin deterioro, se le debe entregar al que la encontró el importe de su venta en pública subasta, por ser una cosa perecedera. Históricamente, existe el derecho de recompensa para el que encontró la cosa. El propietario que se presenta antes de transcurridos los dos años, tiene que entregar como mínimo al que la encontró una décima parte del precio de la cosa encontrada, aunque si se estipuló una recompensa mayor, debe pagar ésta.



Como regla general siempre se ha mantenido que el tesoro pertenece al propietario del terreno en que se encuentre. Si el descubrimiento se hizo por casualidad en propiedad ajena o del estado, la mitad se aplicará al descubridor. Se establece por tanto una autentica copropiedad sobre lo descubierto entre el hallador y el propietario del sitio donde se encontró. Pero tal como establecieron las partidas, era necesario: La existencia de buena fe que no bastaba con haberlo visto sino que era necesario su toma de posesión como cualquier objeto mueble abandonado.

La accesión es una forma de adquirir la propiedad que nace en el Derecho Romano y se mantiene en nuestros días en el Código Civil. La accesión supone la adquisición de una cosa por el llamado propietario de otra cosa principal, a la cual se le une o incorpora esa cosa accesoria. Sigue la teoría de que lo accesorio sigue a lo principal.

La unión de cosas muebles, cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen de tal manera que vienen a formar una sola. Si estas cosas que se unen son separables sin detrimento para cada una de ellas, cada propietario tendrá la facultad de pedir la separación, pero si no son separables, rige el principio de que lo accesorio sigue a lo principal; y en este caso la accesoriedad se determina por el destino económico de la cosa. Así por ejemplo es accesoria aquella cosa que se une a otra para su adorno o perfección.

Mezcla o confusión de cosas, nuestro Código Civil se refiere a la mezcla de dos cosas de igual o de diferente especie que no pueden separarse sin detrimento, produciéndose una comunidad sobre la que cada uno de los propietarios tendrá un derecho proporcional al valor de la cosa que aporta. Si el que mezcla obró de mala fe, pierde la cosa de su pertenencia y queda obligado a la indemnización de daños y perjuicios al dueño de la otra cosa con que se hizo la mezcla.



La especificación, aparece en la historia en el derecho romano y tiene lugar cuando una persona que no es propietaria de la cosa ni tiene el permiso de su dueño, pone en ella su trabajo y la convierte en una cosa distinta (ejemplo la transformación de las uvas en vino, mármol en estatua). Hay que distinguir dos casos: Si el especificante ha obrado con buena fe hace suya la nueva obra, siempre que indemnice al propietario de la materia por el valor que ésta tenía.

Cuando el material tiene más valor que la obra que se realiza el dueño del material puede optar entre quedarse con el valor de la cosa o quedarse con la obra indemnizando por el trabajo al que la realizó de buena fe.

Si el especificante actúa de mala fe el dueño de la materia tiene derecho a exigirle al que realizó la obra que le pague el valor del material más los perjuicios y daños sufridos o bien quedarse con la obra nueva sin pagar nada a su autor.

3.2.2. Modos derivativos

En el Derecho Romano la transmisión dominical se aplicaba por medio de unos actos solemnes rituales a través de los cuales la transmisión del dominio llegaba a conocimiento de todos. Posteriormente la transmisión de la propiedad se ha realizado a través de varios sistemas, que son:

3.3. De los modos de adquirir el dominio, nociones básicas

Los modos de adquirir el dominio son aquellos hechos jurídicos capaces de generar el derecho real de propiedad, o sea el dominio, sobre un bien determinado. Si tomamos en cuenta que un derecho real es la vinculación jurídica inmediata sujeto y cosa, y que los bienes incorporales son entes jurídicos, entonces habrá necesariamente un sujeto de derecho vinculado de forma inmediata a ésta cosa o ente jurídico que llamamos bienes incorporales, y esta vinculación sólo puede consistir en un derecho real, y se excluye necesariamente,



por la misma naturaleza de la cosa incorporal, intermediación de otro sujeto de derecho.

El modo de adquirir como la causa próxima de la propiedad, a diferencia del título, que es la causa remota y explica que los modos de adquirir, en su conjunto, constituyen las causas legales que determinan el dominio, o los hechos jurídicos a los cuales se les reconoce la eficacia para que surja el dominio en un sujeto: dado un hecho, la ley puede atribuirle la facultad de crear o producir un efecto, en cada caso en dónde una norma imponga como consecuencia de un hecho el surgimiento del dominio, estaremos ante un modo de adquirirlo. No depende de la naturaleza de la cosa en sí sino del ministerio de la ley el nacimiento del derecho real de propiedad.

La creación intelectual es un hecho y la ley le atribuye, aparte de los efectos propios de ese hecho, efectos jurídicos. Si la propiedad nace de la interacción directa sujeto y cosa, decimos que el modo de adquirirla es originario y si nace de una sucesión jurídica con la intermediación o intromisión de otro sujeto de derecho, decimos que el modo de adquirir es derivativo. La creación intelectual, como acto humano íntimo que es, produce una cosa sin intervención de ningún otro sujeto. Si el adquirente del derecho de propiedad debió efectuar un desembolso o contraprestación, en bienes o servicios, su modo de adquirir fue oneroso; pero si su patrimonio fue incrementado por la adquisición sin erogación de su parte, su título fue gratuito. Fuera de constar que la producción intelectual no exige contraprestación. Es la más gratuita de las formas de adquirir una cosa: crearla. Como puede apreciarse la mayoría de los modos de adquirir comparten la característica de que recaen sobre bienes existentes.

Preexiste el bien, deviene el modo; a excepción de la accesión de frutos. A diferencia e esta, en la cual un bien existente produce otro, la creación intelectual origina derechos sobre un bien que aparece de la nada.



3.3.1. El dominio, breve referencia a su naturaleza y objeto

El término dominio se utiliza técnicamente para referirse al derecho real de propiedad, viene del latín dominus-domini. En este derecho real atribuible a un sujeto de derecho la más plena compenetración con un bien, siendo el más elemental y complejo de los derechos reales. En Las partidas leemos que la propiedad es el señorío o poder que el hombre ha en cosa suya para hacer de ello lo que quiera, según Dios y según fuero. Este concepto, que deviene desde Roma antigua, ha llegado casi intacto hasta nuestros días.

Es importante destacar que el dominio se compone de una serie de elementos o facultades, las cuales no siempre son concomitantes ni existen todas en las diferentes manifestaciones del derecho real en cuestión. Hablamos entonces de propiedad plena cuando coexisten en un mismo titular el ejercicio de todas las facultades y de propiedad restringida o limitada cuando el titular del dominio no detenta todas las facultades, conservando sólo las de disposición, y a ésta última la llamamos también propiedad nuda. Los derechos intelectuales pueden también ser escindidos de forma tal que el creador conserve los llamados derechos morales, nudos, y disponga de los patrimoniales. Hay propiedad absoluta o perfecta cuando su duración es perpetua y propiedad imperfecta cuando su duración ha sido limitada por la ley o algún gravamen o condición. La propiedad intelectual es imperfecta. La ley restringe la duración de sus efectos patrimoniales a determinados lapsos de tiempo. Es individual la propiedad cuando su titular es un solo sujeto de derecho, aunque este sea en sí mismo colectivo, y es colectiva cuando la titularidad del dominio corresponde simultáneamente a varios sujetos de derecho: La propiedad intelectual es individual, jamás colectiva. Y las personas colectivas jamás son titulares de los derechos intelectuales. Sólo la persona humana, como individuo, puede ser su titular.

El objeto del dominio será material cuando éste recaiga sobre bienes físicamente perceptibles, e intelectual o inmaterial cuando recaiga sobre las



creaciones del intelecto, los bienes incorporales, que son para nosotros los derechos y acciones, tales como todos los que se desprenden de la producción intelectual. Estos son entonces, por naturaleza objeto del derecho real de propiedad. Los derechos y acciones serán bienes en la medida en que sean apropiables y sean útiles y tengan significación patrimonial, es decir económica. La creación intelectual genera al mismo tiempo derechos que son bienes, y derechos que no lo son. Genera derechos patrimoniales, que acrecen el acervo económico de sus titulares y general otros que se han llamado derechos morales, que forman parte de los derechos de la personalidad del creador o titular. Estos son perpetuos e intransferibles. Ambas categorías integran lo que conocemos como derechos de la propiedad intelectual.

3.4. Propiedad civil y derecho de recuperación

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización. Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado. El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre minas y aguas y en los reglamentos de policía. El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare. Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor. Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado. Se entiende por tesoro, para los efectos de la ley, el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste.



3.4.1. Derecho de accesión respecto a los bienes inmuebles

Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenece al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los Artículos. Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario. El propietario del suelo que hiciere en él, por sí o por otro, plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos, debe abonar su valor; y si hubiere obrado de mala fe, estará además obligado al resarcimiento de daños y perjuicios.

El dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida, o sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas. El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente. El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización.

El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró. Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubiesen procedido ambos de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse. Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno deberá responder de su valor subsidiariamente y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar. No tendrá lugar esta disposición si el propietario usa del derecho que le concede el Artículo 363 del Código Civil.



Pertenece a los dueños de las heredades confinantes con las riberas de los ríos el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatinamente por efecto de la corriente de las aguas. Los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias. Cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta. Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno adonde vayan a parar, si no lo reclaman dentro de un mes los antiguos dueños. Si éstos lo reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro. Los cauces de los ríos, que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva a cada uno. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras. Las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado. Cuando en un río navegable y flotable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto. Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una o a los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada distase de una margen más que de otra, será por completo dueño de ella, él de la margen más cercana.

Cuando se divide en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno.



3.4.2. Clases de accesión

Se produce cuando dos cosas, un principal y otra cosa pertenecientes a distintos propietarios se unen natural o artificialmente. En el caso de que las cosas puedan separarse, el propietario de la cosa accesorio puede plantear una acción reivindicatoria. Cuando se trata de una unión orgánica, estable y permanente se produce la verdadera accesión y hay varios tipos de accesión:

3.4.3. Accesión de inmueble a inmueble

Los incrementos fluviales. Son de dos tipos:

- a. Aluvión. Es el aumento paulatino que experimenta los fundos por efecto de la corriente del agua
- b. Avulsión. Es la incorporación repentina de una parte de un fundo situado aguas arriba en otro situado aguas abajo por la fuerza de la corriente.

3.4.4. Derecho de accesión respecto a los bienes muebles

Cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesorio, indemnizando su valor al anterior dueño. Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, aquélla a que se ha unido otra por adorno, o para su uso o perfección. Si no puede determinarse por la regla del artículo anterior cuál de las dos cosas incorporadas es la principal, se reputará tal el objeto de más valor y entre dos objetos de igual valor, el de mayor volumen. En la pintura y escultura, en los escritos, impresos, grabados y litografías, se considerará accesorio la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino. Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento, los dueños respectivos pueden exigir la separación. Sin embargo, cuando la cosa unida para el uso, embellecimiento o perfección de otra, es mucho más preciosa que la cosa



principal, el dueño de aquélla puede exigir su separación, aunque sufra algún detrimento la otra a que se incorporó. Cuando el dueño de la cosa accesoria ha hecho su incorporación de mala fe, pierde la cosa incorporada y tiene la obligación de indemnizar al propietario de la principal los perjuicios que haya sufrido. Si el que ha procedido de mala fe es el dueño de la cosa principal, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho a optar entre que aquél le pague su valor o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya que destruir la principal; y en ambos casos, además, habrá lugar a la indemnización de daños y perjuicios. Si cualquiera de los dueños ha hecho la incorporación a vista, ciencia y paciencia y sin oposición del otro, se determinarán los derechos respectivos en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe. Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento tenga derecho a indemnización, puede exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual, a la empleada, o bien en el precio de ella, según tasación pericial.

Si por voluntad de sus dueños se mezclan dos cosas de igual o diferente especie o si la mezcla se verifica por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas. Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se determinarán por lo dispuesto en el artículo anterior. Si el que hizo la mezcla o confusión obró de mala fe, perderá la cosa de su pertenencia mezclada o confundida, además de quedar obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa con que hizo la mezcla. El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte para formar una obra de nueva especie, hará suya la obra, indemnizando el valor de la materia al dueño de ésta.

Si ésta es más preciosa que la obra en que se empleó o superior en valor, el dueño de ella podrá, a su elección, quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra, o pedir indemnización de la materia. Si en la



formación de la nueva especie intervino mala fe, el dueño de la materia tiene el derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir de éste que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios que se le hayan seguido. En principio en las instituciones distinguen dos modos de adquirir la propiedad:

3.4.5. La apropiación de elementos unidos al suelo

Esta apropiación viene a consagrar la unión a la tierra de los otros elementos naturales: cielo, agua, subsuelo. El suelo, como si fuera un zócalo, referencia primaria o base de atracción, le permite a su propietario llegar a ser dueño de los elementos que vienen a unirse o incorporarse a él. La propiedad del suelo trae consigo la propiedad de lo que está encima y de lo que está debajo. La propiedad de lo que está encima: da al propietario el dominio individual de la columna de aire que se eleva en el cielo en forma perpendicular a su suelo. Esta propiedad virtual del volumen del aire es de capital importancia en las civilizaciones que adoptan la solución vertical de construcciones vertiginosas. Campo de acción, el propietario puede, en principio, hacer todas las plantaciones y construcciones que quiera.

Tiene el derecho de plantar y construir y tiene la propiedad sobre lo que plante y edifique. Sin embargo, esta libertad tiene varias restricciones legales y reglamentarias. Sus proyectos de construcción pueden chocar con servidumbres legales. O convencionales que limitan hasta cierta altura de los edificios, o que pueden impedir la construcción por motivos diversos. Finalmente las normas de urbanismo establecen hoy día límites a la altura, en los territorios de su jurisdicción, que reducen la esfera de libertad de los constructores. Área de exclusividad y de protección: el propietario tiene el derecho de oponerse a toda su usurpación de lo que está encima de su terreno, que provenga de terceros. Por eso puede exigir a un vecino que corte las ramas de los árboles que rebasen sobre mi propiedad, puede impedirle construir en desplomo o pasar líneas, cables sobre mi cielo. Pero las reglas de la navegación permiten a los aviones sobrevolar las propiedades privadas, en virtud de diversas servidumbres de utilidad pública, los propietarios deben aceptar el paso aéreo de ciertas obras.



Hay tres casos tradicionales de accesión de inmueble a inmueble:

- a. Aluvión, avulsión, mutación de cauce de río y formación de isla
- b. Aluvión: es el incremento que, por obra de la corriente, experimentan los predios ribereños de los ríos, al ser depositado paulatinamente en el terreno la arena pertenecen a los dueños de los predios
- c. Avulsión: es la aportación a los predios ribereños, de trozos de terrenos a árboles arrancados de otros, por la violencia de las aguas. La porción conocida de terreno que las aguas llevaron de una finca a otra, sigue perteneciendo a su dueño; no hay accesión. En cuanto a los árboles arrancados y llevados por las aguas, son del propietario del terreno donde vayan a parar, si nos reclaman dentro de un mes los dueños. Si los reclaman, abonaran los gastos de recogerlos o ponerlos a seguro.

Tampoco hay accesión, por el solo arribo al fundo del eventualmente futuro adquirente. Y cuando la accesión se produce no se basa en la incorporación, ya que basta que el árbol quede depositado, sin necesidad de que arraigue.

Realmente se trata de una hipótesis de adquisición de la propiedad, basada en el lugar dónde quedo el árbol y en la no reclamación del mismo. Las ramas, brozas y leñas dejadas por las aguas en terreno privado son del dueño de la finca respectiva. Los cauces públicos abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas. Pasan a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud. Si el cauce separaba fincas de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras. El nuevo cauce que una corriente que es de dominio público se abra, al cambiar naturalmente el curso, en terreno privado, pasa a dominio público, pero el dueño lo recobrara si vuelve a quedar en seco, naturalmente o por los trabajos autorizados al efecto. Las islas que se forman por causas naturales en el mar territorial o aguas interiores o ríos hasta donde son sensibles las mareas pertenecen al Estado. Las islas que por sucesiva



acumulación de arrastres superiores se forman en los ríos donde no son sensibles las mareas, pertenecen al dueño de la margen más cercana o a los de ambas si la isla se halla en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad.

Cuando se forman islas por dividiéndose en brazos la corriente de un río, dejando aislada una finca o parte de ella, el dueño conserva su propiedad. Y lo mismo, si queda separada de la finca por la corriente una porción de terreno.

La accesión de mueble a inmueble comprende tres casos:

Edificación; plantación; siembra; hecha en predio ajeno al dueño de los materiales.

La regla es que, considerándose el suelo más importante por su calidad de estable y fijo, el derecho de propiedad sobre el se extiende a lo que se incorpora, más el adquirente debe, en principio, indemnizar al dueño de lo incorporado su valor, pues si no, se enriquecería injustamente. Ello con límites y excepciones establecidos habida cuenta de quien haya realizado la incorporación y de si se ha obrado de buena o mala fe. No se prevé en el código, pero si en la jurisprudencia: que se edifique en terreno propio, pero invadiendo en parte el ajeno. Entonces, aplicando las ideas que inspira la ley, se estima que, en principio el terreno invadido sin mala fe, accede (indemnizado) a propiedad del otro y de la obra, que constituirán en conjunto casa más importante.

3.4.5.1. La accesión de mueble a inmueble

La accesión supone siempre que a un mueble que pertenece a una persona se incorpora un valor proporcionado por otra (mueble o mano de obra). Esto permite al que aporta lo principal aprobarse de todo. Tal incorporación, sin embargo, se realiza bajo formas diferentes y en circunstancias que no siempre le permiten a la accesión funcionar.



Se engloban los conceptos de unión, mezcla y edificación. Unión: si una cosa mueble se une a otra de otro dueño, formando con ella algo inseparable sin menoscabo de sus componentes, hay unión. La situación se rige por el acuerdo de los interesados. Esto vale también para los casos de mezcla y de especificación. A falta de acuerdo, la regla es que si no intervino mala fe, el dueño de la más importante hace suya la otra, indemnizando a su propietario. Esta regla tiene límites y excepciones. Se considerara más importante a la principal, a falta de éste criterio, a la más valiosa, y valiendo igual, a la de mayor volumen. Si por voluntad de los dueños o por la de uno, pero con buena fe de ambos o por casualidad, o con mala fe de ambos, se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, y no son separables sin detrimento, hay mezcla, y cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas. Si la mezcla se realizo con mala fe de uno de los dueños perderá su cosa y queda obligado a la indemnización de los perjuicios causados al otro dueño. Consiste la especificación en realizar una obra de nueva especie empleando materia ajena, como si se hace vino de la uva de otro, o una mesa de su madera. Si hubo buena fe, se atribuye la cosa a aquel de quien es lo más importante, indemnizándose al otro. Si en la formación de la nueva especie intervino mala fe por parte de uno, el otro tendrá derecho a quedarse con la obra sin pagar nada o exigir que le indemnicen el valor de la materia o del trabajo y los perjuicios sufridos. Si hubo mala fe de ambos, es como si los dos hubiesen sido de buena.

3.5. Ocupación

Es la aprehensión de una cosa que no pertenezca a nadie con la intención de hacerla propia por ello es necesario que la cosa carezca de dueño y además tiene que se una cosa comerciable. La persona que adquiere aparte de tener capacidad tiene que tener la intención de hacerla suya.

Adquisición del tesoro, para los romanos el tesoro era una cantidad de dinero o de objetos preciosos escondida durante el tiempo necesario para que se perdiera



la memoria de quién fuera su dueño y por tanto su sucesor. En las distintas épocas se siguieron por los romanos distintos criterios para atribuir la propiedad del tesoro.

En un principio el tesoro se consideraba como una simple accesión del fundo donde se encontraba; después el tesoro se consideró como bien vacante y se adjudicaba al fisco. Más tarde se dictó una constitución de Adriano que atribuía la mitad del tesoro al descubridor y la mitad al propietario del fundo; este criterio fue acogido por Justiniano pero en cualquier caso era necesario que el descubrimiento

3.5.1. Especificación

Se produce cuando se crea una cosa nueva a partir de una materia que es propiedad de otro. El problema surge en determinar quien es el dueño del nuevo objeto. Los sabinianos y los proculeyanos tuvieron criterios distintos. Los avínanos defendían que la cosa nueva debe ser propiedad del dueño de la materia mientras que los proculeyanos consideraban que el objeto nuevo tenía que ser propiedad del especificador. Además se dio una teoría ecléctica que distinguía el caso en que era posible reducir el objeto a la materia original y aquel caso en que eso no era posible. Cuando esto sucedía, propiedad se le atribuía al especificador y cuando era posible la propiedad se le atribuía al titular de la materia. Justiniano acogió el criterio de atribuir la propiedad al especificador pero con algunos retoques.

3.5.2. Confusión y conmixtión

La confusión tenía lugar cuando mezclaba líquidos del mismo tipo pertenecientes a distintos propietarios y la conmixtión cuando lo que se mezclaba era sólido. Cuando esa mezcla se realizaba estando de acuerdo los distintos propietarios se producía una copropiedad y para salir de esa situación se podía solicitar una acción. Si las dos cosas se unían sin consentimiento de los propietarios se podían dar conceptos:



Con respecto al dinero existía una regla fundamental; el que recibía dinero de una persona se convertía en propietario de las monedas una vez combinadas con las suyas. Como no se podía identificar, el propietario no podía ejercitar la reivindicación. Accesión es el derecho en virtud del cual, el propietario de los bienes adquiere todo lo que ellos producen o se les incorpora, ya sea natural o artificialmente. El derecho de la propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que esta sobre la superficie y a lo que esta debajo. Salvadas las excepciones establecidas por la ley o la convención, el propietario puede hacer arriba todas las construcciones o plantaciones que le convenga, y hacer debajo todas las construcciones que juzgue a propósito y sacar de esas excavaciones todos los productos que pueden darle. Lo anterior solo será aplicable a los casos de propiedad horizontal, con las limitaciones que se contienen en la respectiva ley. El derecho de accesión cuando tiene por objetos cosas muebles que pertenecen a distintos dueños, esta sujeto a los principios de equidad natural. Cuando dos o más cosas que pertenecen a distintos dueños se han unido de manera que forman un solo cuerpo, pero que pueden separarse, cada propietario conservará el derecho de reivindicación de su cosa; sin embargo si la unión es tal que las cosas no pueden separarse, el todo va a pertenecer al dueño de la cosa que constituye la cosa principal, siempre y cuando le pague a los otros dueños el valor de los objetos unidos.

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado. En el ordenamiento jurídico, los contratos operan como modos de adquirir la propiedad, esto es, por el mero acuerdo válidamente celebrado se transfiere al adquirente la cosa que se enajena.

La importancia de los modos de adquirir la propiedad aparece en aquellos ordenamientos de inspiración romana o germana que acogen el principio de abstracción, en virtud del cual el sólo contrato no es capaz de producir la adquisición del dominio, sino que es necesario otro acto jurídico objetivamente



configurado a tal efecto. Estos actos reciben el nombre de modos de adquirir el dominio.

Así los contratos que tienen por objeto la transferencia del dominio, como la compraventa, actúan como un título que justificará la adquisición del dominio, pero ésta no se produce sino en virtud de alguno de los modos de adquirir que cada ordenamiento reconoce, típicamente, la compraventa.

La propiedad no se transfiere por el contrato de compraventa, como ocurre en la mayoría de los sistemas, el contrato de compraventa solamente obliga al vendedor a transferir la propiedad del objeto al comprador, mientras éste se obliga a pagar el precio pactado. El comprador no adquiere inmediatamente la propiedad en virtud del contrato así como el vendedor no adquiere el dinero. Entonces, el vendedor y el comprador han adquirido derechos (y acciones para exigirlos) recíprocos. La transferencia de propiedad se verifica por otro negocio jurídico, la compraventa. Así, una sencilla venta de bienes muebles que se paga inmediatamente en efectivo, será un conjunto de al menos tres negocios jurídicos distintos: el contrato de venta mismo que obligará al vendedor a transferir la propiedad a comprador, y a éste a pagar el precio; la tradición por la cual se transmite la propiedad al comprador y por la cual el vendedor cumple su obligación; y el pago que transfiere el dinero del comprador al vendedor y por el cual el comprador cumple con su obligación.

Los modos de adquirir el dominio pueden clasificarse en originarios o derivados, singulares o universales, onerosos o gratuitos, entre vivos o por causa de muerte.

Los modos de adquirir son:

- a. La compraventa
- b. La ocupación



- c. La accesión
- d. La usucapión o prescripción adquisitiva
- e. La sucesión por causa de muerte
- f. La ley
- g. La compraventa

La compraventa o tradición (del latín traditio y éste a su vez de tradere, entregar), en derecho, es el acto por el que se hace entrega de una cosa, a una persona física o persona jurídica.

En muchos ordenamientos jurídicos, la compraventa supone un traspaso o transferencia, y constituye un modo de transferir la propiedad, pues para que ella se transfiera no es suficiente con la celebración de un contrato como el de compraventa, sino que hace falta algo más: un modo de transferencia. Uno de ellos se denomina tradición o traditio. La compraventa normalmente se hace mediante la entrega física de la cosa, pero también puede hacerse por medio de otros símbolos que signifiquen su puesta a disposición. Algunos ejemplos son, la entrega de las llaves de un almacén donde se encuentra el bien mueble, la entrega de documentos que dan derecho a recibir los bienes: albaranes, títulos valores, la inscripción en un registro público.

La ocupación es, en el derecho civil, un modo de adquirir la propiedad de las cosas que carecen de dueño, y consiste en su aprehensión material unida al ánimo de adquirir el dominio. Este modo de adquirir el dominio requiere, por una parte, de la aprehensión material de las cosas que se adquieren, por lo tanto se sostiene que sólo pueden adquirirse por ocupación cosas corporales, y se discute si dentro de éstas las bienes inmuebles pueden ser adquiridas por ocupación. Por otra parte, la ocupación requiere de ánimo de señor y dueño, esto es, que el hecho objetivo de la aprehensión esté acompañado de la intención del agente de hacerse propietario, comportándose como tal.



3.5.3. Donación

La donación es un acto por el cual una persona, llamada donante, transmite gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes a otra llamada donatario.

Los elementos de la anterior definición son:

- a. La donación es un contrato traslativo de dominio
- b. Es por esencia gratuito

La donación tiene carácter contractual, porque nuestro Código Civil, siguiendo la tradición romanista, considera a la donación como un modo de adquirir la propiedad. Esta consideración es defectuosa puesto que ésta no produce la adquisición de la propiedad por si sola, sí no va acompañada de la tradición y como, por otra parte, tiene en nuestro Código Civil naturaleza contractual, es evidente su función traslativa de dominio es la misma que la de los demás contratos de esa finalidad y quedaba ya comprendida, como mero título hábil para transferir el dominio. Podemos considerar algunas características de la donación en nuestro Código Civil, desde los puntos de vista siguientes: En cuanto a la forma, ha de realizarse, para su plena efectividad, contractualmente. En cuanto a su eficacia traslativa del dominio u otro derecho real, si se trata de la donación real.

3.5.3.1. Naturaleza jurídica de la donación

Se consideró a la donación como un modo de adquirir la propiedad. La mayor parte de la doctrina considera al contrato de donación como un propio y verdadero contrato. El contrato de donación es un típico contrato traslativo de dominio y para su plena validez, tratándose de bienes inmuebles donados debe otorgarse en escritura pública.



3.5.3.2. Elementos personales

El principio general establece que toda persona mayor de dieciocho años de edad y que no haya sido declarada en estado de interdicción tiene capacidad para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, y para el ejercicio de derechos y contraer obligaciones.

Dichos elementos personales se conforman por el donante o donador que es la persona que dispensa la liberalidad, y el donatario que es quién recibe los bienes donados.

3.5.3.3. Elementos reales

Que el objeto del contrato de donación es una cosa.

3.5.3.4. Clasificación

- a. Gratuito. La gratuidad en el contrato de donación no es necesariamente absoluta, pues aunque el contrato puede imponer una carga al donatario es menor que el de la cosa donada y la donación será exclusivamente por esa diferencia
- b. Unilateral. Normalmente, el contrato de donación solo implica prestación por parte del donante, siendo el donatario una parte pasiva en el contrato, que se limita a aceptar el contrato y recibir el bien
- c. Principal. Existe por sí mismo y no requiere de otro contrato para surtir efectos
- d. Consensual. No se requiere de la entrega de la cosa para que el contrato exista
- e. Voluntario. No es concebible que se pueda forzar la celebración de un contrato de donación a diferencia de lo que podría ocurrir con otros



contratos que podrían ser objeto de una promesa u opción y que, en caso de incumplimiento del obligado, se le puede obligar a celebrar

- f. De disposición. Mediante este contrato y sin necesidad de tradición, se transfiere el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho al donatario.

3.5.3.5. Prohibiciones y límites

El Código Civil, prohíbe las donaciones entre cónyuges, salvo regalos módicos, declarando expresamente su nulidad y por otra parte se sanciona con la nulidad de la donación a persona inhábil, en general, las donaciones hechas a personas inhábiles son nulas, aunque lo hayan sido simuladamente, bajo apariencia de otro contrato, por persona interpuesta. Aparte estas prohibiciones que impiden hacer donaciones a los cónyuges entre si, en general, la facultad de donar esta sujeta a ciertos límites para evitar los peligros a que puede llevar una ilimitada posibilidad de hacer donaciones. De estos límites, unos están impuestos en consideración, principalmente, al propio donante, para que no se vea privado de lo necesario; otros miran a la protección de los herederos forzosos.

3.5.3.6. Modalidades.

Entre las modalidades de la donación podemos encontrar:

- a. Donación entre vivos y donación por causa de muerte
- b. Donaciones gratuitas, onerosas y remuneratorias
- c. Donaciones directas e indirectas, entre otras.



CAPÍTULO IV

4. La usucapión

Según Rafael Rojina Villegas dice que la prescripción⁷ se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y los demás derechos reales. Es decir, que la influencia del tiempo no se limita a la extinción de las pretensiones o derechos que tardan demasiado en usarse, sino que sirve también para dar nacimiento en una persona a derechos y situaciones jurídicas que aparecen ante la gente como existentes o atribuidos a ella o al menos ejercitados por ella, pero que, de hecho, no le pertenecen. O sea, para hacer coincidir la apariencia con la realidad.

4.1. Consideraciones previas

Una prescripción extintiva y otra adquisitiva. La prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva son las dos caras de una misma moneda o son dos cosas diferentes? Es decir, ¿cuándo se extingue un derecho por prescripción extintiva se produce automáticamente el nacimiento de otro derecho por prescripción adquisitiva?. Según ambos fenómenos no tienen que darse al mismo tiempo, de forma que puede prescribir la acción reivindicatoria de un sujeto, produciéndose la prescripción extintiva, sin que otro sujeto haya adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva o usucapión.

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales pero ¿es un modo originario o derivativo de adquisición?. Se considera una adquisición originaria aquella que recae sobre un objeto hasta entonces nunca poseído, *res nullius* de forma que el derecho de propiedad surge *ex novo*; por su parte, sería una adquisición derivativa cuando el derecho actual trae causa de otro derecho anterior, adquiriéndose tal y como se encuentra en otro patrimonio. La usucapión es un modo, en principio, originario de adquirir, puesto que el

⁷ Rojina Villegas, Rafael, **Derecho Civil Bienes, Derechos Reales y Posesión**, pag.253.



usucapiente no recibe su derecho de un tradens, ni siquiera en aquellos supuestos en que contrata con un non dominus y de él recibe la posesión.

La condición de modo originario es, sin embargo, relativa, pues el usucapiente no recibe una cosa sin historia, libre de gravámenes. Luego el que comienza a usucapir una cosa ajena, cualquiera que sea el modo como inicie su relación con la cosa, no podrá evitar que la misma se halle sometida a gravámenes, condiciones, causas de rescisión, contra las cuales habrá de usucapir simultáneamente. En definitiva, el usucapiente adquiere originariamente, pero no una res nullius, pues no deriva su titularidad del verdadero dueño aunque el derecho que adquiere sobre la cosa es delimitado por el título. La usucapión ordinaria, en la que media justo título, que sería derivativa de la usucapión extraordinaria, sin justo título, que sería considerada como originaria.

Es la usucapión un fenómeno injusto?. Evidentemente, desde la perspectiva del propietario que pierde su dominio lo es. Sin embargo, el ordenamiento jurídico lo que trata es de conciliar los intereses individuales con los intereses colectivos, siendo la protección de la seguridad del tráfico lo que subyace al instituto de la usucapión. Es por ello por lo que favorece al tercero que se ha comportado como dueño de la cosa durante cierto tiempo, protegiendo, además, a los terceros de buena fe que confiaron en la apariencia de propiedad.

En cuanto al fundamento de la usucapión, históricamente ha sido entendido de forma subjetiva, de modo que se consideraba que con la usucapión lo que se pretendía era sancionar al propietario negligente. Este fundamento tenía una trampa y es que si el propietario demostraba que no había sido negligente, no habría usucapión. Es por ello que el fundamento de la usucapión es de tipo objetivo y es la necesidad de proteger el tráfico jurídico, con independencia de la diligencia del propietario.



4.2. Requisitos subjetivos de la usucapión

Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos, sujetos activos.

Cualquier persona con capacidad jurídica, no con capacidad de obrar. El menor: una interpretación literal del precepto conduciría a afirmar que los menores o incapaces no pueden adquirir por usucapión, salvo en el caso de donación u ocupación; luego no podrían hacerlo basándose en la compraventa como justo título. Sin embargo, en la medida en que las únicas personas que están facultadas para anular los actos de un menor o un incapaz son sus representantes legales, padres, tutores, curadores o ellos mismos cuando desaparezcan la situación de minoría o incapacidad, en la práctica no es frecuente que se revoquen estos contratos que producen efectos beneficiosos. La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a todos los demás. En los casos en que una finca pertenece pro indiviso a cuatro sujetos, de los cuales uno solo de ellos ha estado poseyendo materialmente la cosa en concepto de dueño, si por el transcurso de plazos llegare a usucapir, la usucapión beneficiaría a todos los demás.

También puede suceder que los cuatro sean dueños de la finca, pero que sólo uno de ellos la esté poseyendo en concepto de dueño, en un momento determinado, deja de reconocer otras posesiones superiores y se produce la intervención del concepto posesorio, puede llegar a tener el dominio por usucapión. No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han exigido en este caso que se produzca un acto claro, externo e inequívoco de que el sujeto está poseyendo sólo para sí en concepto de dueño. Sujetos pasivos. Durante la edad media, no se podía adquirir por usucapión los bienes pertenecientes a menores, incapaces o mujeres. Hoy, se y afirma que se puede usucapir los bienes de todo tipo de personas. No obstante, infiere una acción de resarcimiento contra los gestores legítimos del menor o el incapaz, hoy no de la mujer, que no ejecutaran



las acciones pertinentes para impedir la usucapión. En particular, la herencia. La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar. Así, en caso de herencias yacentes, el tercero que ha venido poseyendo y cuyo plazo para usucapir se cumple durante el período de vacancia, puede hacerlo en detrimento de los herederos. Al contrario, si cuando el sujeto muere está poseyendo en concepto de dueño una cosa y durante el tiempo en que la herencia está vacante se consume el tiempo para la usucapión, ese bien pasará a integrar la herencia posesión civilísima, siempre que la misma se llegar a aceptar.

4.3. Requisitos objetivos de la usucapión

En general, como son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres; por su parte, cuenta a la usucapión entre los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos sobre los bienes, advirtiendo que lo que se usucape es el derecho, y no exactamente la cosa. Fuera del comercio de los hombres, y por lo tanto de la usucapión, están los bienes de dominio público; sin embargo, la realidad muestra la continua adquisición por particulares de parcelas o edificios de dominio público, que la doctrina justifica por haberse producido primero la desafectación.

La hipoteca no es susceptible de usucapión; El derecho de superficie es susceptible de usucapión o no, depende de la teoría que se siga: si se exige inscripción en el Registro General de la Propiedad del derecho, no cabe usucapión; si no se exige inscripción, sí cabe la usucapión; En el usufructo, sí cabe usucapión; En las servidumbres, depende: Se pueden adquirir por usucapión las servidumbres continuas y aparentes, con posesión de veinte años; no se pueden adquirir por usucapión, las que son discontinuas o no aparentes, debido a su naturaleza clandestina. Los derechos de la personalidad no son susceptibles de usucapión. No así la posesión de estado, que produce la adquisición de la nacionalidad por usucapión.



4.4. Presupuestos objetivos para usucapir

La prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita, poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.

Para la prescripción extraordinaria, que la posesión debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Podemos señalar la existencia de unos requisitos comunes a todo tipo de usucapión y unos requisitos especiales para la prescripción ordinaria.

4.5. Requisitos comunes

La posesión, toda posesión, sea cual sea su concepto, es válida para lograr una tutela sumaria de los Tribunales (possessio ad interdicta); sin embargo, sólo unos tipos de posesión son válidas para usucapir (possessio ad usucapionem).

La posesión válida para la usucapión ha de ser en concepto de dueño, ininterrumpida, pública y pacífica. Los actos tolerados de posesión no son aptos para usucapir, ni tampoco los efectuados por los servidores de la posesión.

Publicidad, la publicidad se caracteriza en sentido negativo, esto es, cuando los actos de posesión no son ocultos. Por lo tanto, los actos clandestinos o que no aparecen externamente como signos de posesión, las cañerías subterráneas no son válidos para usucapir. Puede suceder que la posesión que comienza como clandestina se transmute en una posesión pública, intervención, en cuyo caso los plazos para la usucapión comenzarán a contar desde que la misma se hizo pública, siendo los plazos clandestinos irrelevantes.

Pacífica. Una posesión es pacífica cuando no hubo violencia en el origen de la posesión, ni tampoco durante el ejercicio de la misma.



No puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. Por su parte, consagra la regla de que en caso de posesión de otro, se crea la ficción de que el despojo no se ha producido hasta que transcurra un año. La posesión violenta puede convertirse en pacífica cuando cesa la violencia o prescriben las acciones tendentes a proteger la posesión. Por tanto, cesación de violencia y prescripción de acciones se consideran sinónimos. A partir de un fenómeno u otro comienzan a contar los plazos para la usucapión; el período anterior no se computa pues se presume que todavía no se ha producido el desplazamiento posesorio. Los plazos de usucapión se acortan si el poseedor en calidad de dueño lo es de buena fe y, tratándose de bienes inmuebles, mediante título. El legislador ha tenido en cuenta la especial situación de quien tiene todas las razones para creerse propietario, acaso habiendo pagado un precio y no lo es por motivos que no dependen de él y del acto adquisitivo en sí.

Título, es el acto que justifica y legitima la posesión en concepto de dueño: es el que determinó la adquisición de ésta. Entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. En la usucapión, el título es algo más que el contrato que justifica la entrega de la cosa compraventa, en la medida en que es algo más complejo: comprende éste el acto transmitivo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad. Por lo tanto, este título puede ser tanto una ocupación como una tradición más contrato.

La ocupación es un modo de adquirir algo que originariamente no es de nadie, luego es una adquisición originaria. Luego esta ocupación no es la que nos interesa a efectos de usucapión, sino aquella que se produce sobre un bien pero que, en verdad, tiene un dueño. Cuando la compraventa con desplazamiento posesorio no produce directa y automáticamente la transmisión de la cosa es porque quien vendió no era propietario o tenía limitadas sus facultades de disposición. Por ello es necesario acudir a los plazos de la usucapión. El justo



título nunca se presume a efectos de usucapación, con la excepción del según el cual la posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título.

Veracidad no es lo opuesto a inexistencia, sino a falsedad. Por lo tanto, se elimina como título ad usucapionem, los títulos falsos; así, el calificativo de verdadero es excluyente del título putativo, es decir, aquél en cuya presencia cree por error el usucapiente, pero que no existe.

No vale éste título aunque sea excusable el error del usucapiente sobre su realidad. Tampoco es verdadero el título simulado absolutamente. En cuanto a la simulación relativa, el título disimulado, si se demuestra, sí serviría para adquirir por usucapación, frente al dueño verdadero, la cosa transferida por el simulante. Por lo tanto, una compraventa absolutamente simulada no es título para usucapir; sin embargo, una compraventa que encubre una donación sí lo es. Por su parte, la jurisprudencia considera que no existe justo título en las compraventas que encubren donaciones, aunque se hagan constar en escritura pública. La validez del título significa que éste ha de reunir todas las condiciones exigidas por la ley, tanto las relativas a su otorgamiento, consentimiento, objeto y causa, como a su contenido lícitud, ausencia de prohibiciones. La exigencia de validez del título ha de interpretarse literalmente. No sólo es preciso que el negocio sea apto, según su clase, para transmitir la propiedad, sino que la hubiera transferido por concurrir en él todos los requisitos de validez, a no mediar un obstáculo externo que se opone a su eficacia: por lo común, la falta de titularidad del transferente. O sea, se exige un título válido pero no eficaz. Uno que vale por reunir las cualidades intrínsecas requeridas, pero que no produce efectos por un accidente externo. La usucapación ordinaria sirve, entonces, para enmendar el defecto de titularidad del transferente: a favor de ella se adquieren, por ejemplo, las cosas compradas mediante un contrato perfecto a quien no era su dueño. En cambio, cuando el título es nulo o inexistente, donación de inmueble en documento privado, el usucapiente, aunque crea en su validez y existencia, título putativo, y aunque otros crean en ella, no podrá valerse de los plazos abreviados. Buena fe, la buena fe recibe una definición



doble, dice que la buena fe del poseedor, consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio.

4.6. Plazos para usucapir bienes muebles

Posesión ordinaria: el dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe.

Posesión extraordinaria: también se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años sin necesidad de ninguna otra condición.

En cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiere sido privado ilegalmente, así como respecto a las adquiridas en venta pública, en bolsa, feria o mercado, o bien de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos.

Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta o su pena y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.

4.7. Plazos para usucapir bienes inmuebles

Posesión ordinaria 10 años entre personas presentes y 20 años entre personas ausentes;

Posesión extraordinaria: posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes.



Se considera ausente a los efectos de prescripción el que reside en ultramar o en el extranjero. También prevé una regla especial para aquellos supuestos en los que el individuo alternase períodos de ausencia y períodos de presencia; así, se reputarán como un año de presencia dos de ausencia para completar los plazos de la usucapión. La ausencia que no fuera de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para la usucapión. El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante (tanto en los casos de accessio como de successio); Presunción de posesión intermedia: se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario; El diez a quo se entiende entero a efectos de cómputo de plazos y el dies ad quem tendrá que transcurrir entero (se cuenta, pues, desde las cero horas del día en que se comenzó a poseer hasta las 24 de aquél en que se cumple el plazo).

4.8. Los efectos de la prescripción adquisitiva

La doctrina discute si los efectos de la usucapión son automáticos o si, por el contrario, es necesario un acto de voluntad por parte del usucapiente. Toda la discusión arranca de dos hechos: primero, que la usucapión no se puede invocar de oficio por los tribunales, sino que debe ser alegada por quien la mantiene; y segundo, que la usucapión ganada es renunciable. Así pues, los efectos adquisitivos son automáticos pero dependen de la voluntad del sujeto. Los actos de renuncian deben proceder de personas con capacidad para enajenar; por tanto, los que provengan de menores no emancipados o incapaces serán nulos.

Etimológicamente, la palabra usucapión proviene del latín usus o sea uso o posesión y capere, adquirir, o sea adquirir la propiedad o el dominio de la cosa por el uso de ella en determinado tiempo a nombre propio. Es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, que en concepto de dueño se tenga con los requisitos legales. En la legislación guatemalteca, la figura de la usucapión es sinónimo de prescripción adquisitiva, que es una manera de adquirir derechos por



el paso del tiempo. Para que una persona pueda adquirir por usucapión, deberá primero haber seguido los trámites de titulación supletoria y así registrar su posesión en el Registro General de la Propiedad. Para el efecto, la posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro General de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera.

Pueden adquirir por usucapión todas las personas con capacidad para adquirir por cualquier otro título, siendo el derecho de prescribir irrenunciable. La persona que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho, en este caso, la inscripción de la titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad. El efecto principal de la prescripción, una vez perfeccionada, es producir el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente. La Ley establece también el plazo para adquirir el dominio, que en caso de bienes inmuebles es de diez años y para bienes muebles y semovientes es de dos años.

La usucapión, prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales posibles mediante la posesión continuada de estos derechos en concepto de titular durante el tiempo que señala la Ley. Es una adquisición de la propiedad que se lleva a efecto mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la Ley. Las cosas susceptibles de usucapión son todas aquellas que están en el comercio de los hombres.

Para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna unos determinados requisitos. Para que un poseedor se convierta en dueño, en virtud de la usucapión es necesario que en su posesión se den una serie de circunstancias muy especiales, que son las que hacen que ésta posesión sea digna de la especial tutela que la usucapión otorga; y así, la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.



Plazo, mortis causa es una expresión latina que se utiliza en derecho para referirse a aquellos actos jurídicos que se producen o tienen efecto tras el fallecimiento de una persona. La expresión literal significa por causa de muerte, es decir, que tiene la causa en el fallecimiento de una persona. Se opone a un acto jurídico ínter vivos, que es aquel se produce por la voluntad de las personas sin que exista el fallecimiento de ninguna de ellas, como puede ser la transmisión de una empresa debido a una venta y la mayoría de los contratos.

Actos típicos mortis causa son los relativos a la sucesión, por ejemplo, el testamento, la declaración de herederos en caso de no existir testamento, la posterior aceptación de la herencia del causante y el reparto de la masa hereditaria o caudal relicto entre los herederos.

Ley, el Código de Hammurabi es uno de los primeros conjuntos de leyes que se han encontrado y uno de los ejemplos mejor conservados de este tipo de documento de la antigua Mesopotámica. La Ley (del latín lex, legis) es una norma jurídica dictada por el legislador. Es decir, un precepto establecida por la autoridad competente, en que se manda o prohíbe algo en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados. La Ley es una norma dictada por una autoridad pública que a todos ordena, prohíbe o permite, y a la cual todos deben obediencia.

Las leyes son delimitadoras del libre albedrío de las personas dentro de la sociedad. Se puede decir que la ley es el control externo que existe para la conducta humana, en pocas palabras, las normas que rigen nuestra conducta social. Constituye una de las fuentes del derecho, actualmente considerada como la principal, que para ser expedida, requiere de autoridad competente, o sea, el órgano legislativo.

Ley natural participación de la ley eterna en la criatura racional. Ley natural es el concepto utilizado en la teoría del derecho para referirse a la ley o moral que precede a todas las creaciones humanas y especialmente las leyes convencionales o positivas. Su origen y marco teórico es eclesiástico, pero es cierto que ya Aristóteles señala la existencia de un telos o fin en todas las cosas



que les mueve a buscar su lugar o fin natural y que en el hombre es la felicidad, y consigue introducir el concepto de lo inmutable y por encima de los hombres como origen supervisor de los sistemas legales producidos por los hombres.

Ley natural es la verdad grabada en el corazón de todo ser humano e integra el derecho natural. De ese modo la Ley natural es una Ley previa al hombre mismo, universal e inmutable, por semejanza a las leyes físicas o químicas cuya validez universal se puede verificar científicamente, del mismo modo la ley natural es accesible mediante la razón.

La Ley positiva, más moderna, se denomina Ley a la norma de mayor rango tras la Constitución Política de la República de Guatemala, que emana de quien ostenta el poder legislativo. Mientras no está aprobada es un proyecto de Ley.

Algunos tipos de leyes son: Ley fundamental es la que establece principios por los que deberá regirse la legislación de un país; suele denominarse Constitución Política de la República de Guatemala.

La Constitución Política de la República de Guatemala, es la norma suprema del ordenamiento jurídico, ya que está por encima de cualquier Ley. Ley orgánica cuando nace como consecuencia de un mandato constitucional para la regulación de una materia específica. Ley ordinaria, entre las que se incluye la Ley de presupuestos. Un ejemplo de ley es la Ley de enjuiciamiento, es decir, los Códigos que regulan la actuación procesal de los litigantes, jueces y tribunales.



CAPÍTULO V

5. La titulación supletoria

Es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de hecho, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico. El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles: Posesión de bienes inmuebles, la titulación supletoria, tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Existe una limitación, solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento. Esta norma del Código Civil está acorde en una parte con la norma constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Dicha norma está contenida en el Artículo 123 de la Constitución política de la República de Guatemala. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho Artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la Constitución Política de la República de Guatemala, es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil. Establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles. Como se ha indicado, la titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión. Esta figura se denomina usucapión. El fundamento legal de lo anterior es el Artículo 637 del Código Civil que indica: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el termino



de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro General de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior y la sentencia que así le declaré, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Es importante enfatizar que con la titulación supletoria lo que se inscribe es el derecho posesorio, ya que la posesión registrada de un inmueble, sólo se convierte en inscripción de dominio, una vez consumado el término de diez años desde la inscripción del título, y puede oponerse a cualquier inscripción de la propiedad relativa al mismo bien.

5.1. Principios que inspiran el Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad, nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar. Fue mucho después cuando nació el objeto más importante del Registro General de la Propiedad, es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc. De derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba erga omnes sobre la situación lega de los bienes, oponible a terceros. El Registro General de la Propiedad, surgió de la necesidad que se hizo cada vez más evidente ya que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular se convirtió en un Registro con miras a la publicidad, es decir hoy en día el Registro constituye un



medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

5.1.1. Principio de publicidad

El objeto del Registro General de la Propiedad, es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no refleja la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el Registro General de la Propiedad, nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución y desde el momento en que se inscriben en el Registro General de la Propiedad, puede este llegar a tener efectos contra terceros.

5.1.2. Principio de rogación o de instancia

Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el Registro General de la Propiedad, debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio aunque existen ciertas excepciones a este principio como lo constituye la presentación de un testamento donde se constituye patrimonio familiar en el cual deberán anotarse.

5.1.3. Principio de inscripción

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que



otorga un derecho real a su titular y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

5.1.4. Principio de especialidad

Este principio manifiesta la preferencia que le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien, descripción del bien, linderos, área, etc. Las cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.

5.1.5. Principio de tracto sucesivo o continuó

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior.

Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones, todo esto para que surta efectos deben quedar registrado para que de esta manera asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas sino además a los bienes.



5.1.6. Principio de seguridad

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que este inscrito de forma clara en el Registro General de la Propiedad.

5.1.7. Principio de fe pública

En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen. Este principio asegura la validez derivados de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro General de la Propiedad, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.

5.1.8. Principio de legalidad

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a



calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción del Artículo 1128 Código Civil.

5.2. Trámite de la titulación supletoria

El Artículo 634 del Código Civil indica que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la Ley respectiva y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad.

La Ley a que hace referencia esta norma es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la Republica de Guatemala. El Artículo primero de dicha Ley establece: El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continúa, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos; la Ley también las normas constitucionales y las contenidas en el Código Civil que hacen referencia a las limitaciones y prohibiciones para titular supletoriamente; seguidamente, la Ley en mención expone el procedimiento a seguir para titular supletoriamente bienes inmuebles. El trámite se lleva a cabo mediante diligencias voluntarias. Esto significa que la jurisdicción por la que se va a tramitar este procedimiento carece, en un principio, de litigio o controversia entre partes.

Se presenta el primer escrito, ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble, el cual, además de los



requisitos exigidos por la Ley procesal para todo escrito dirigido a un Juez, deberá contener:

Descripción del inmueble: Nombre, dirección, ubicación (aldea, municipio o departamento), extensión, indicación de si es inmueble rústico o urbano. Linderos, colindancias, medidas y servidumbres que soporta. Indicación sobre de quien se adquirió la posesión y los documentos que se tengan para probarlo. Tiempo de poseer el inmueble. Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado. Indicación de si se tiene o no matrícula fiscal y valor estimado del inmueble. Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de inmuebles en el mismo municipio donde se encuentra situado el inmueble a titular.

El Juez emite una resolución, dándole trámite o rechazando la solicitud, y ordena publicar edictos por tres veces en un mes en el diario oficial y en la municipalidad del lugar donde se encuentra situado el inmueble. Además ordena oír a los testigos y citar a la Procuraduría General de la Nación, que es el órgano representante del Estado y que deberá ser parte en todas las diligencias de esta índole, y pide un informe a la municipalidad, el cual se deberá rendir en el plazo de quince días, y que deberá contener lo siguiente: Una inspección ocular realizada por el alcalde; informe acerca de la existencia real del inmueble y su identificación, si se conoce al solicitante como dueño y desde cuando, si paga arbitrios o contribuciones municipales y desde cuando, y si los testigos llenan los requisitos pedidos por la Ley.

Después de publicados los edictos, cualquier persona afectada puede oponerse al trámite. En este caso, las diligencias se suspenden y el Juez manda a que se prosiga el proceso en un juicio en la vía ordinaria.

El Juez confiere audiencia a la Procuraduría General de la Nación por el plazo de ocho días.



El Juez emite auto aprobando las diligencias. Dicha resolución es apelable. Se ordena además que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se dé aviso a la Dirección General de Catastro.

La Ley agrega que cualquier persona que pretenda titular un inmueble que ya tiene dueño o uno prohibido, incurre en delito de falsedad ideológica. Es importante que mientras no hayan pasado diez años, las diligencias pueden revisarse a instancia de parte o por la Procuraduría General de la Nación, en la vía de los incidentes, para verificar si en el trámite se cumplieron los requisitos de Ley.

5.3. La usucapión como medio para la titulación supletoria

Etimológicamente, la palabra usucapión proviene del latín usus o sea uso o posesión y capere, adquirir, o sea adquirir la propiedad o el dominio de la cosa por el uso de ella en determinado tiempo a nombre propio.

Es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, que en concepto de dueño se tenga con los requisitos legales. En la legislación guatemalteca, la figura de la usucapión es sinónimo de prescripción adquisitiva, que es una manera de adquirir derechos por el paso del tiempo. Para que una persona pueda adquirir por usucapión, deberá primero haber seguido los trámites de titulación supletoria y así registrar su posesión en el Registro General de la Propiedad. Para el efecto, el Código Civil indica en el Artículo 637: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro General de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera.

Pueden adquirir por usucapión todas las personas con capacidad para adquirir por cualquier otro título, siendo el derecho de prescribir irrenunciable.



La persona que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho, en este caso, la inscripción de la titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad.

El efecto principal de la prescripción, una vez perfeccionada, es producir el dominio de la cosa adquirida y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

La Ley establece también el plazo para adquirir el dominio, que en caso de bienes inmuebles es de diez años, y para bienes muebles y semovientes es de dos años.

5.4. Documentos inscribibles

En Guatemala el Registro General de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de derecho público dimanantes de los órganos del Estado o de la administración pública.

De conformidad con la legislación vigente en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- a. Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario
- b. Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables



- c. Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

Es por ello, que nuestro país aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada, aún, a pesar de que la misma es utilizada en espacios abiertos como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible.

En relación con el notario que autoriza, la obligación de éste de advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la Ley.

En relación con terceros: la oponibilidad erga omnes; En relación con el Registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar. Como ya lo hemos mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material, hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho, como formal, documento en el cual queda inserto o plasmado el título material. El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como lo son: deben de determinar efectos de carácter



jurídico real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro General de la Propiedad, como por ejemplo los arrendamientos. Los que contengan actos y contratos susceptible de inscripción de conformidad con la Ley. Los que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por Ley. Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por si mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es decir que el título debe surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe ser autosuficiente.

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del Código Civil, en su Artículo 1125, dentro de los cuales encontramos:

- a. Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos
- b. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos
- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido
- d. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos
- e. Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales



- f. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año
- g. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes
- h. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes
- i. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas
- j. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial
- k. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente
- l. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por lo que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes
- m. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituya unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas
- n. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.



Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales, primer testimonio o copia simple legalizada, resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción 10 años y documentos contables (factura, compraventa de vehículos).

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un periodo de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no. Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente (Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del Registro General de la Propiedad).

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230, al señalar que deberá establecerse en cada departamento o región un Registro General de la Propiedad, reconoce la necesidad de crear programas, que sirvan para dar certeza, seguridad y confianza a las personas, respecto a sus bienes y derechos que adquieran. Esto únicamente se logra a través del Registro General de la Propiedad, el cual debe de estar en constante modernización a raíz de los constantes cambios innovadores, tanto en la tecnología, como en la demanda que cada día se torna más exigente, el velar por que se garantice la propiedad y se asegure la misma a través de sistemas efectivos y veraces. La Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza el derecho de propiedad de cada uno de los individuos y esto únicamente se logra a través de instituciones creadas con este fin. El Registro General de la Propiedad debe de suplir esa necesidad de asegurar lo que a cada individuo le pertenece al igual que llevar un exacto detalle de toda la historia y situación que pueda afectar a un bien mueble o inmueble o a



un derecho susceptible de ser inscrito. Esto sólo se puede lograr a través de un registro organizado a efecto de que en cada departamento o región, se establezca un registro de la propiedad y un catastro fiscal. Sin embargo, como se ha indicado, en Guatemala sólo existe dos Registros General de la Propiedad. En Guatemala, las tradiciones y costumbres respecto al modo, transmisión y formas de adquirir la propiedad, han creado la necesidad urgente y efectiva de garantizar los derechos de cada individuo, ya que el problema de tierras ha sido uno de los problemas más frecuentes y preocupantes en todas las épocas. Es por tal razón que en la actualidad se ha sentido más la necesidad de descentralizar el Registro General de la Propiedad de la ciudad de Guatemala y de Quetzaltenango y organizarlo a través de toda la República, tal y como lo manda la Constitución Política de la República de Guatemala, para que el mismo pueda ser utilizado por todas las personas.

Doctrinariamente nos encontramos con varios sistemas para el establecimiento de sedes registrales. Nuestra legislación adopta el sistema medio, sistema por el cual se propugna la instalación de varios registros, pero solamente en las zonas de mayor auge económico, permitiendo crear sedes en zonas importantes y de tráfico jurídico constante.



CONCLUSIONES

1. Desde el punto de vista jurídico, se establece que la falta de conocimiento de las personas sobre las leyes respecto a vivienda, es lo que hace que él poseionario de bienes del Estado, de inmuebles de municipalidades, de entidades autónomas y descentralizadas, no puedan iniciar correctamente las diligencias de legalización de las tierras que tienen en posesión.
2. Uno de los flagelos que azota a la sociedad guatemalteca y que vulnera sus derechos de posesión legal, cuando desde un principio ha tomado la tierra con la característica que legitima la ley es la falta de seguridad jurídica.
3. Indudablemente el factor económico es un problema latente hoy en día, para la clase media y la clase baja económicamente hablando, en virtud que no tiene acceso de adquirir por ningún medio un bien inmueble; no obstante la forma que el Instituto de Fomento de Hipoteca Asegurada, ha logrado introducir en el mercado inmuebles sin enganche, pero con un alto interés sobre el capital, que sumado al costo y moras hacen delinquir a cualquier ciudadano honrado que acuda en busca de un inmueble, sin percatarse que incluso ha sido engañado con terrenos sin plusvalía o que no tienen ningún provecho a futuro; esto es por falta de una verdadera normativa.
4. Hoy en día en algunos municipios, aldeas, caseríos, etc. Todavía existen personas que tienen en su poder la tutela de toda una finca y son ellos quienes distribuyen la tierra a las familias que la necesitan, pero no son equitativos; lo que demuestra que en nuestra Guatemala, no hemos avanzado en lo absoluto y por consiguiente existen muchas barreras para que una persona pueda apoderarse legalmente de una porción de tierra que tenga en posesión.



RECOMENDACIONES



1. Que el Ministerio de Finanzas Públicas fortalezca su departamento de bienes del Estado y lo convierta en una oficina de atención permanente hacia las personas con problemas de tenencia de tierras para que les oriente verbalmente, por escrito y con una asesoría jurídica integral sobre el bien inmueble consultado.
2. Que el Congreso de la República de Guatemala, de carácter emergente emita un proyecto de ley que subsane los vicios o errores que hasta hoy en día se han dado con respecto a la posesión ilegítima de tierras.
3. Que el Estado de Guatemala, en forma equitativa, adquiera en forma sucesiva la compra de varias fincas y que le dé posesión a todas las personas que carecen de vivienda, pero que se les otorgue su escritura de propiedad en el momento, para que no tengan un contratiempo posterior.
4. Que la Universidad de San Carlos de Guatemala, a través de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, se proyecte a los asentamientos y les preste la orientación y la asesoría con respecto a la vivienda, como condiciones de habitabilidad, instituciones encargadas de la vivienda, legalización, etc.
5. Que todos los asentamientos que ocupan tierras del Estado, tierras de las municipalidades, de entidades autónomas y descentralizadas, se organicen y dirijan sus peticiones de vivienda con respecto a la adjudicación de los bienes inmuebles que ocupan, tanto al gobierno de Guatemala y al Congreso de la República de Guatemala a través de un representante con personería jurídica para que tenga más validez su petición y exigir una respuesta en tiempo y fecha de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente en el país.





BIBLIOGRAFÍA

ALLENDE, Guillermo. **Panorama de Derechos Reales La Ley S.A.** Buenos Aires, Argentina. 1970.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual.** Ed. Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 8va. ed. 1976.

ESPIN CANOVAS, Diego. **Derecho Civil Español.** Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 2ª. ed.; Pág. 20

FLORES GÓMEZ GONZÁLES, Fernando. **Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil.** Ed. Porrúa, S.A. México. 2ª. ed.; 1978

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. **Introducción al Estudio del Derecho.** Ed. Porrúa S.A. México. 32ª. ed.; Revisada. 1980.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción Voluntaria Notarial.** Guatemala Centroamérica. 1993.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español.** Ed. Nauta S.A. Barcelona, España. 2t.; 1966.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales, Posesión.** El Nacional. México. 1942

Legislación

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

Ley del Organismo Judicial., Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 2-89, 1989



Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 106, 1964

Ley de Titulación Supletoria. Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 49-79.