

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL ARTÍCULO 637 DEL CÓDIGO CIVIL, COMO FORMA DE
CANCELACIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD**



Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, diciembre 2012

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

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luís Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V:	Br. Rocael López González
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. José Luis de León Melgar
Vocal:	Lic. Jaime Ernesto Hernández Zamora
Secretario:	Licda. Irma Leticia Mejicanos Jol

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Ernesto Rolando Corzantes Cruz
Vocal:	Licda. María del Carmen Mansilla
Secretario:	Licda. Dora Renee Cruz Navas

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



LIC. LUIS ALFREDO ENRIQUE REYES GARCÍA

6ª. Avenida 11-43, zona 1, 4º. Nivel, Oficina 404, Edificio Panam,

Tel: 22203043

Guatemala, 27 de septiembre de 2011.

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.



Distinguido Licenciado Castro:

En atención a providencia de la Unidad de Asesoría de Tesis, de fecha diez de agosto del presente año, en la que se me notificó nombramiento como Asesor, del trabajo de Tesis de la Bachiller DAMARIS GEMALI CASTELLANOS NAVAS, sobre el tema intitulado **“ANÁLISIS JURÍDICO DEL ARTÍCULO 637 DEL CÓDIGO CIVIL, COMO FORMA DE CANCELACIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD**; habiendo asesorado el trabajo confiado, me complace manifestarme que dicho trabajo contiene:

- a) Un amplio contenido doctrinario y legal del Derecho Civil en lo relativo a la Posesión registrada de un inmueble, que rige en nuestro ordenamiento jurídico como forma de adquirir un bien, siendo una institución jurídica que constituye el fundamento para cancelar la inscripción de dominio de la propiedad relativo al mismo bien, señalando a su vez la normativa vigente.
- b) En el desarrollo de la presente investigación se aplicó la metodología cualitativa, y principalmente la jurídica para estudiar de manera particularizada cada uno de los temas que comprenden la investigación; además del método inductivo, para alcanzar conceptos generales a través de conceptos particulares. También las técnicas siguientes: fichas bibliográficas, fichas de paráfrasis, fichas de resumen e investigación documental.



LIC. LUIS ALFREDO ENRIQUE REYES GARCÍA

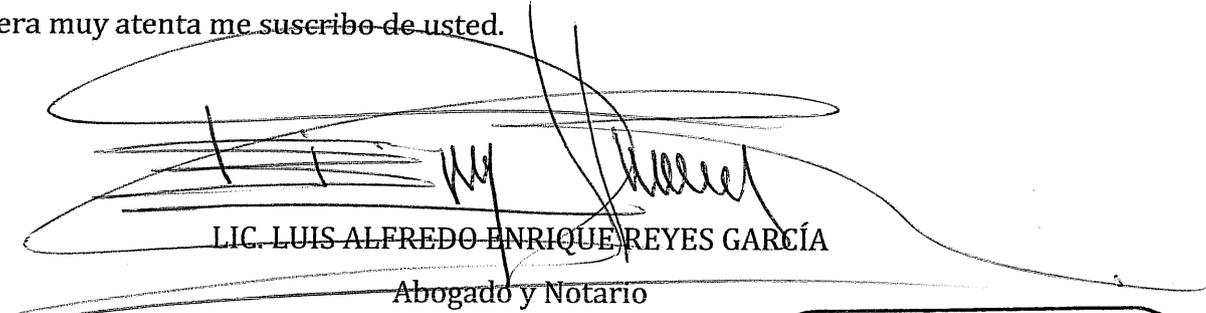
6ª. Avenida 11-43, zona 1, 4º. Nivel, Oficina 404, Edificio Panam,

Tel: 22203043

- c) Constituye una contribución científica para docentes y estudiantes, pero principalmente para los señores legisladores debido que dicho cuerpo legal deviene ser inconstitucional, para lo cual se recolecta la información suficiente, apoyándose en los documentos relacionados con el tema.
- d) La investigación al ser debidamente asesorada cumple con todos los requisitos exigidos en cuestión de redacción y las reglas básicas de ortografía y gramática.
- e) Se considera en tal sentido que las conclusiones y recomendaciones, estipuladas en el trabajo de investigación, arriban para que en un futuro se proponga una reforma a dicho cuerpo legal.
- f) Los libros en los cuales está fundamentada en gran parte el presente trabajo, son de autores de niveles académico nacionales y extranjeros reconocidos y de gran experiencia, minuciosamente escogidos para enriquecer la investigación.

El trabajo de tesis en cuestión, reúne los requisitos legales prescritos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que la sustente pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Publico de Tesis previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

De manera muy atenta me suscribo de usted.


LIC. LUIS ALFREDO ENRIQUE REYES GARCÍA

Abogado y Notario

Colegiado Activo No. 6769

LIC. LUIS ALFREDO REYES GARCIA
ABOGADO Y NOTARIO



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintisiete de marzo de dos mil doce.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): AURA DEL CARMEN DÍAZ
DUBÓN, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante:
DAMARIS GEMALI CASTELLANOS NAVAS, CARNÉ NO. 200111571,
intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL ARTÍCULO 637 DEL CÓDIGO CIVIL,
COMO FORMA DE CANCELACIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN
DE LA PROPIEDAD"

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las
modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación,
asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer
constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual
dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su
opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las 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 estime pertinentes".

M. A. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
LEGM/jrvch.



Licda. Aura del Carmen Díaz Dubón.

Abogada y Notaria.

13 Avenida 12-72, zona 18, Residenciales Atlántida.

Guatemala, 8 de junio de 2012.

Licenciado

Carlos Herrera Recinos

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Ciudad Universitaria. Zona 12

Ciudad de Guatemala.

Licenciado Herrera.

En cumplimiento a la resolución emitida con fecha veintisiete de marzo de dos mil doce en la cual se me nombro revisora de la tesis de la bachiller DAMARIS GEMALI CASTELLANOS NAVAS, quien se identifica con el carné estudiantil número 200111571 y quien presentó el trabajo de tesis titulado "ANÁLISIS JURÍDICO DEL ARTÍCULO 637 DEL CÓDIGO CIVIL, COMO FORMA DE CANCELACIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD".

De acuerdo al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público, me permito exponer los aspectos siguientes:

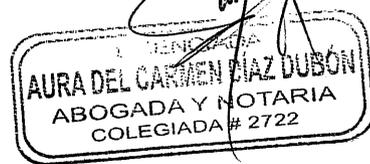
El contenido científico y técnico de la tesis es el adecuado pues se investigó de manera amplia, tanto jurídica como doctrinaria en relación al tema planteado.

La metodología utilizada es la adecuada pues se utilizó el método deductivo para llegar a conclusiones correctas en donde se establece que el Artículo 637 del Código Civil contradice el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Las técnicas de investigación utilizadas fueron las correctas pues se utilizó bibliografía y leyes adecuadas para analizar el trabajo de tesis haciendo acopio de autores tanto nacionales como extranjeros, así como Gacetas de la Corte de Constitucionalidad y análisis de la exposición de motivos del Código Civil.

La redacción fue la adecuada en donde aportó al trabajo diversas opiniones y criterios que pueden ser sometidos a su discusión en el examen público de tesis.

La contribución científica del trabajo de tesis consiste en proponer la reforma del Artículo 637 del Código Civil de acuerdo al Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.





Licda. Aura del Carmen Díaz Dubón.

Abogada y Notaria.

13 Avenida 12-72, zona 18, Residenciales Atlántida.

Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla y están congruentes con el desarrollo del tema investigado.

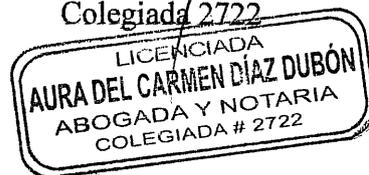
Manifiesto además que, la bachiller Castellanos Navas atendió las sugerencias y observaciones señaladas por la suscrita y procedió a realizar las modificaciones que acordamos en nuestras sesiones de trabajo.

La bibliografía utilizada es la adecuada por lo que se considera correcta y acertada.

En consecuencia, en mi calidad de revisora de tesis me permito dictaminar FAVORABLEMENTE, para que siga el trámite correspondiente hasta su aprobación para posteriormente ser discutido en el Examen General Público y poder optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribir atentamente.

Licda. Aura del Carmen Díaz Dubón
Abogada y Notaria
Colegiada 2722



c.c. Archivo.



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 15 de
noviembre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la
estudiante DAMARIS GEMALI CASTELLANOS NAVAS, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL
ARTÍCULO 637 DEL CÓDIGO CIVIL, COMO FORMA DE CANCELACIÓN A LA INSCRIPCIÓN
DE LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la
Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General
Público.

BAMO/iyr.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO

SECRETARIA



DEDICATORIA

A DIOS:

Por darme la dicha de haberme iluminado y dotarme de la fortaleza espiritual necesaria para finalizar mis estudios, así como guiarme día a día.

A MIS PADRES:

Rodolfo Castellanos y Alba Corina Navas De Castellanos. Por guiarme con su ejemplo de lucha y perseverancia, por apoyarme siempre en la búsqueda de mis metas, por ser un modelo a seguir, por su fortaleza, paciencia y sobre todo por su eterno e incondicional amor.

A MIS HERMANOS:

Gerson Isai, Hulda Priscila, Denisse Marisol, María Pilar y Sergio Rodolfo, por su amor fraternal, por su apoyo, por compartir conmigo cada uno a su manera, pero siempre juntos. Los amo.

A MIS SOBRINAS:

Karen Paola, Sindy Marisol, Krystell Dayanne, María Fernanda, Mónica Sofía, Mitchell, que les sirva de ejemplo. Las amo.

A MIS ABUELOS:

Valbino Castellanos Q.E.P.D., María Piedad de Castellanos Q.E.P.D. Pablo Navas Q.E.P.D., siguen viviendo en mis recuerdos. Y María Cristina Gonzales de Navas por tenerme presente en sus oraciones.

A MI FAMILIA:

Por compartir mi felicidad y brindarme su apoyo incondicional.



A LOS LICENCIADOS:

Jenniffer Menéndez, Omar Barrios, Efraín Guzmán, Carmen Dubón, por su apoyo y sabios consejos.

A MIS PADRINOS DE GRADUACIÓN:

Jenniffer Menéndez, Fabiola Alvarez Donis, Julio Cesar Menéndez y Norma Coy, porque su ejemplo me impulsa a ser una profesional digna, honesta y de éxito.

A MIS AMIGAS Y AMIGOS:

Sería injusto mencionar sólo a algunas personas y para nombrarles a todas y todos, tendría que escribir una nueva tesis. Pero ustedes saben quiénes son, que son mi segunda familia, que les llevo en mi corazón y que nunca podré pagarle a la vida el privilegio de contar con su cariño, lealtad, apoyo y comprensión en los buenos y malos momentos. Y como les digo, se les quiere, y se les quiere bien. A mis amigas y compañeras de estudio, que este paso sea un incentivo para que logren su meta.

A MIS CATEDRÁTICOS:

Quienes me impartieron su enseñanza, acuciosidad y vocación que me motivaron a estudiar, aprender y crecer académica, personal y profesionalmente cada día.

A:

La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que me recibió y me concedió el gran honor de haber estado en sus aulas hasta la culminación de mi carrera, por lo que es un orgullo ser una egresada de esta casa de estudios.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Nociones generales del derecho civil.....	1
1.1. Origen de la denominación derecho civil.....	1
1.2. Definición de derecho civil.....	3
1.3. Ubicación del derecho civil.....	5
1.4. Planes o sistemas del derecho civil.....	5
1.4.1. Romano francés.....	6
1.4.2. Plan alemán.....	6
1.4.3. Plan seguido por el derecho civil guatemalteco.....	7
1.5. Historia de codificación del derecho civil en Guatemala.....	8
1.6. Materias constitutivas del derecho civil.....	13
CAPÍTULO II	
2. Los derechos reales.....	17
2.1. Elementos.....	18
2.2. Concepto.....	18
2.3. Las cosas y los bienes.....	20
2.3.1. Clasificación doctrinaria de los bienes.....	21
2.3.2. Clasificación del Código Civil guatemalteco.....	24
2.4. Naturaleza jurídica de los derechos reales.....	24
2.5. Teorías.....	25

	Pág.
2.5.1. Teoría clásica.....	25
2.5.2. Teoría personalista o anticlásica.....	26
2.5.3. Teoría ecléctica.....	27
2.6. Definición.....	28
2.7. Diferencia entre el derecho real y el derecho personal.....	29
2.8. Clasificación de los derechos reales.....	30
2.8.1. Clasificación antigua.....	30
2.8.2. Clasificación moderna.....	31
2.9. Derechos reales en el Código Civil.....	31
2.9.1. Clasificación de los derechos reales.....	32
 CAPÍTULO III 	
3. La posesión.....	35
3.1. Definición.....	35
3.2. Clasificación de la posesión.....	40
3.2.1. Posesión natural y posesión civil.....	40
3.2.2. Posesión personal y posesión por otro.....	41
3.2.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe.....	41
3.2.4. Posesión inmediata y posesión mediata.....	42
3.2.5. Posesión discontinua y posesión continua.....	42
3.2.6. Posesión pacífica y posesión violenta.....	43
3.2.7. Posesión pública y posesión clandestina.....	43
3.2.8. Posesión registrada y no registrada.....	44

3.2.9. Posesión individual e indivisa.....	44
3.2.10. Posesión cuasi-posesión y de la posesión civilísima.....	45
3.3. Protección posesoria.....	46
3.4. Teorías.....	47
3.4.1. Teoría objetiva clásica.....	47
3.4.2. Teoría objetiva moderna.....	48
3.5. Elementos de la posesión.....	51
3.6. Adquisición de la posesión.....	54
3.7. Efectos de la posesión.....	55
3.8. Prescripción positiva o adquisitiva.....	56
3.9. Naturaleza jurídica de la posesión.....	57
3.9.1. Teorías que consideran la posesión como un hecho.....	57
3.9.2. Teorías que la consideran un derecho.....	57
3.9.3. Posición de Molitor.....	58

CAPÍTULO IV

4. La usucapión.....	61
4.1. Origen.....	61
4.2. De las condiciones requeridas para la usucapión.....	62
4.3. Definición.....	64
4.4. Naturaleza jurídica.....	64
4.5. La prescripción y el Registro de la Propiedad.....	65
4.5.1. Definición del derecho registral.....	67

	Pág.
4.6. Sistemas registrales.....	68
4.6.1. Sistema difusivo.....	69
4.6.2. Sistema medio.....	70
4.6.3. Sistema concentrativo.....	70
4.7. La usucapión en el derecho guatemalteco.....	70
4.8. Efectos de la usucapión.....	72

CAPÍTULO V

5. La titulación supletoria.....	73
5.1. Definición de titulación supletoria.....	75
5.2. Trámite.....	76
5.3. Oposición.....	79
5.4. Revisión de las diligencias voluntarias de titulación supletoria.....	81
5.5. Acción de nulidad.....	81

CAPÍTULO VI

6. El derecho de la propiedad.....	83
6.1. Definición.....	83
6.2. Teorías.....	84
6.2.1. Teoría de la ocupación.....	85
6.2.2. Teoría del trabajo.....	86
6.2.3. Teoría de la ley.....	87
6.3. Definición de dominio.....	88



	Pág.
6.4. Derechos fundamentales del propietario.....	89
6.5. Modos de adquirir la propiedad.....	89
6.5.1. La ocupación.....	91
6.5.2. La accesión.....	91
6.5.3. La usucapión.....	92
 CAPÍTULO VII 	
7. Análisis jurídico del Artículo 637 del Código Civil, Artículos 4 y 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.....	93
7.1. Artículo 637 del Código Civil.....	94
7.2. Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala.....	102
7.3. Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.....	103
CONCLUSIONES	105
RECOMENDACIONES	107
BIBLIOGRAFÍA	109



INTRODUCCIÓN

La presente investigación se justifica en virtud de que en la legislación civil guatemalteca, existen artículos que regulan circunstancias jurídicas desprovistas de certeza jurídica, que presentan pasajes oscuros y ambiguos en su redacción, además de contener violaciones a principios constitucionales y del régimen de propiedad privada, tal es el caso del presente tema.

Para efecto de analizar y comprender de mejor manera el tema de estudio, es necesario ligarlo con la naturaleza jurídica de la usucapión, puesto que, es de esta figura legal, de la cual surge el supuesto jurídico contenido en el Artículo 637 del Código Civil, por lo que se puede establecer que la naturaleza de la usucapión es la de ser un derecho real por el cual se adquiere la propiedad, previo el ejercicio de la posesión sobre un bien mueble o inmueble, por el tiempo y las condiciones establecidas en la ley, es aquí donde surge la interrogante, ya que para la consumación del derecho real de usucapión o prescripción adquisitiva, es imprescindible el transcurso de los diez años posteriores a la inscripción del derecho de posesión en el Registro General de la Propiedad, que corresponda, lapso después del cual se adquiere la calidad de propietario, lo que se busca en este trabajo es que se elimine la figura de usucapión y que sea título suficiente el auto aprobatorio de las diligencias voluntarias de titulación supletoria que expida el Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil respectivo para que con ello el poseedor obtenga la calidad de dueño y dominio de la cosa.

Este estudio tiene como objetivo general determinar la incompatibilidad del Artículo 637 del Código Civil, con el Artículo 39 y el Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala, por ello es menester referirse al tema de la posesión registrada de un inmueble, como base fundamental de forma de adquirir un bien; siendo una institución jurídica que constituye el fundamento de la inscripción de dominio de la propiedad relativa al mismo bien.

No obstante la hipótesis formulada en la presente investigación la cual se comprobó fue: El Artículo 637 del Código Civil, basado en el Artículo 633 del mismo cuerpo legal, contradice la disposición contenida en el Artículo 39 de la Constitución Política de Guatemala derecho que garantiza la propiedad privada, derecho inherente a la persona humana y el Artículo 4 que contiene el principio de igualdad en dignidad y derechos de todos los seres humanos, por lo que resulta inconstitucional de pleno derecho, conforme lo dispone el Artículo 175 de la Ley Suprema.

La presente investigación está estructurada por siete capítulos: El primero, contiene las nociones generales del derecho civil; el segundo, está integrado por los derechos reales; el tercero, está conformado por la posesión; el cuarto, está integrado por la usucapión, el quinto, por la titulación supletoria; el sexto, se refiere al derecho de propiedad; y el séptimo, contiene lo relacionado al análisis jurídico del Artículo 637 del Código Civil y los Artículos 4 y 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Para realizar este trabajo se utilizaron las técnicas de investigación siguientes: bibliográficas y documentales, técnicas estadísticas, ficheros, observación directa, cuestionario estructurado, entrevistas, interpretación de la legislación. Así mismo se utilizó el método científico, y el método deductivo e inductivo, como fundamento para efectuar un trabajo que reuniera los requisitos necesarios para ser científico, por las aportaciones doctrinarias y legales en que se sustentó dicho estudio.

Por lo expuesto en la presente investigación se establece que el supuesto jurídico contenido en el Artículo 637 del Código Civil es impreciso en su redacción, violatorio al régimen de propiedad privada y de los principios generales del Derecho, por lo que se identifica la existencia de inconstitucionalidad, con lo cual se arriba a que dicho cuerpo legal debe ser reformado.



CAPÍTULO I

1. Nociones generales del derecho civil

En este capítulo se incluirá lo referente al derecho civil, sus antecedentes, conceptos y otros subtemas, de singular importancia para el desarrollo del presente estudio, considerando que cada uno de ellos, permitirá esbozar de manera general, el contenido de la investigación de mérito.

1.1. Origen de la denominación derecho civil

“La expresión derecho civil, aparte de hacer referencia a una rama muy importante del derecho, no logra la deseada y necesaria participación terminológica. Derecho, es la expresión genérica: civil, la específica, sin embargo, una y otra, unidas, no sintetizan el contenido de esa disciplina. De ahí la importancia de abordar el origen histórico de la misma”.¹

De Castro y Bravo, citado por Alfonso Brañas, refiere que: "Del derecho romano, se deriva la denominación derecho civil. Generalmente se acepta que la acepción fundamental del *ius civil*, con Justiniano, lo caracterizó como el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos, contraponiéndolo al *ius gentium*, el derecho común a todos los pueblos, con relación a Roma. Por lo tanto, el derecho civil, en su acepción indicada,

¹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pág. 6.



fue en un principio concebido como todo el derecho de todo un pueblo, comprensivo de lo público y de lo privado, en acepción estricta que pierde importancia práctica en el año 212 de la era cristiana, al promulgar Caracalla el edicto que otorgó la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio".²

"En la edad media, la expresión *iuscivileya* no significa derecho de una ciudad, de un pueblo; significa, nada más y estrictamente, derecho romano, cuya influencia es notoria en toda esa época, al extremo de llegar a ser el derecho común de cada pueblo, hasta que las singularidades nacionales se imponen y propician la creación, aunque sea lentamente, de los derechos propios".³ (sic)

"En la edad moderna, ya avanzada ésta, el derecho civil, deja de comprender lo público y lo privado en sentido unitario, separándose paulatinamente, en gradación histórica no determinada con exactitud, las ramas que en fechas más o menos recientes constituyeron el derecho público, hasta quedar el derecho civil como derecho esencialmente privado, en especial al iniciarse la corriente doctrinaria que sirvió de base al movimiento codificador, exponente, de la total declinación de la influencia del derecho romano ante el avance arrollador de los derechos nacionales de cada nación".⁴
(sic)

Quizás la misma evolución histórica del derecho civil, y la imprecisión de su propia

² **Ibid.**

³ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, pág. 24.

⁴ **Ibid.**



denominación, pero sin lugar a dudas su amplio y frondoso contenido, la variedad de sus materias y la importancia de las mismas en cuanto afectan simultáneamente al interés individual y al interés nacional, ha hecho tarea ardua precisar el concepto del derecho civil.

1.2. Definición de derecho civil

El derecho civil, continúa siendo un sólido baluarte del derecho civil que regula esencialmente al ser humano, a la persona, a su actividad como centro y causa de importantes relaciones e instituciones jurídicas: la familia, patrimonio, contratos, obligaciones, sucesiones, en forma tal que aún aquellas instituciones que ya no pertenecen estrictamente al derecho civil, reciben de él cierta luz de sus preceptos para la correcta aplicación e interpretación de sus normas, o para suplir la falta de éstas en caso dado.

Se ha tratado de expresar el concepto de esta rama del derecho acudiendo a la enumeración de materias que comprende. Así, De Diego, citado por Alfonso Brañas, lo define "como el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social."⁵

⁵ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 7.



Sánchez Román, citado por Alfonso Brañas, refiere que "derecho civil es el conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia, y los que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de intereses particulares".⁶

Castán Tobeñas, citado por Brañas, opina que "el derecho civil no puede ser definido con precisión, y que resulta más conveniente seguir la trayectoria histórica de esa rama del derecho para lograr, en términos generales, una mejor comprensión de su origen y de su concepción actual".⁷

De las definiciones anteriores, se considera que esta definición, aparentemente es la más adecuada, refleja la dificultad de precisar en una definición el concepto predominante o pertinente del derecho civil, sin embargo, puede aceptarse como la más certera, porque no interesa tanto definir apropiadamente la materia, como interesa el desarrollo y la comprensión de su contenido.

A pesar que el derecho civil, como quedó expuesto, soporta marcadas tendencias hacia su desintegración en ramas con vida jurídica independiente, continúa siendo un sólido baluarte del derecho civil que regula esencialmente al ser humano, a la persona, a su actividad como centro y causa de importantísimas relaciones e instituciones jurídicas, como la familia, el patrimonio, los contratos, obligaciones, sucesiones, entre otras, en

⁶ *Ibid*, pág. 8.

⁷ *Ibid*.

forma tal que aun aquellas instituciones que ya no pertenecen estrictamente al derecho civil, reciben de él cierta luz de sus preceptos para la correcta aplicación e interpretación de sus normas, o para suplir la falta de éstas en caso dado.

1.3. Ubicación del derecho civil

El derecho civil es parte fundamental del derecho civil, que contempla las normas relativas a la capacidad y obligaciones al estado de la persona.

“Es oportuno señalar, que no obstante las tendencias que indican que el derecho civil tiene tendencia privada y pública, es conveniente señalar que el derecho civil se mantiene inmovible en su lugar, como la más antigua rama del derecho civil y la más fecunda del mismo, soportando los embates que tratan de destruir su unidad, aceptando las nuevas orientaciones derivadas de nuevas ideas políticas o de necesidades sociales y económicas, que llegan a subsistir con nuevos principios los antiguos preceptos, pero sin perder el derecho civil, por razón de esa misma flexibilidad, que lo caracteriza, su íntima naturaleza y categoría exponente del derecho civil ”.⁸

1.4. Planes o sistemas del derecho civil

“Históricamente dos criterios se han definido con claridad en la formulación del plan del

⁸ **Ibid**, pág. 5.

derecho civil”.⁹

1.4.1. Romano francés

Surge mediante la obra de los jurisconsultos Gayo y Justiniano, dividiendo al contenido del derecho civil en tres partes: personas, cosas y acciones. Aunque el plan romano fue criticado desde el siglo XVI, mantuvo firme influencia a través de los tiempos, y con modificaciones es aceptado a principios del siglo XIX por el Código Civil francés, que consta de un título preliminar y de tres libros concernientes, en su orden, a la persona, a los bienes y modificaciones de la propiedad, y a los diferentes modos de adquirir la propiedad. Por la enorme influencia del Código francés predomina todavía en los países que mantienen el concepto tradicional de la legislación civil.

1.4.2. Plan alemán

Expuesto fundamentalmente por el tratadista alemán Savigny, quien se basó en ideas ya esbozadas por otros autores, ha tenido gran aceptación en los tiempos modernos. Conforme el plan alemán, el derecho civil se divide así: parte general, derechos reales, derecho de obligaciones, derecho de familia y derecho de sucesiones. Para comprender el orden de ese plan, que se aleja del concepto tradicional, es necesario apuntar que Savigny parte de la idea que el derecho sólo existe para el hombre, y que éste, al reproducir relaciones jurídicas sobre su propia persona, crea derechos

⁹ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 12.

absolutos, originarios, y al producirlas respecto a otros entes, crea derechos adquiridos, que si se dirigen al mundo exterior en busca de satisfacción de ciertas necesidades, constituyen los derechos reales y si a los demás seres humanos, los derechos de obligaciones y que, por su naturaleza, el hombre produce relaciones que componen la familia, constitutivas de los derechos de familia, relaciones que pueden subsistir no obstante el fallecimiento de la persona, y dar origen a las relaciones que constituyen los derechos de sucesiones. Las ideas de Savigny predominaron en la redacción del Código Civil alemán, promulgado en 1900, a pesar de que dicho tratadista era formal opositor a la codificación del derecho civil. Su influencia es notoria en los tratadistas modernos.

Si se toma en cuenta que el derecho civil, más que ninguna otra rama del derecho, es producto de una secular formación, el plan alemán o de Savigny, con toda su autoridad, parece reñido y en contraposición a los principios lógicos informadores de esa importante rama jurídica. Antepone los derechos reales y de obligaciones a los derechos de las personas y de la familia, dando más importancia, en orden de su tratamiento, al producto de las relaciones humanas que al ser humano en sí, y al núcleo en que nace y se forma la familia, basándose para ello en ideas que no obedecen con rigor a un ancestro jurídico.

1.4.3. Plan seguido por el derecho civil guatemalteco

El derecho civil guatemalteco se ha inspirado fundamentalmente en las ideas del plan

romano francés, dicho mejor, en este plan. Con determinadas variantes, los Códigos Civiles promulgados desde 1877 hasta 1963, distribuyen su contenido en disposiciones relativas a las personas y a la familia, a las cosas o bienes y modo de adquirirlos y a las obligaciones y contratos. El Código Civil actual está conformado de la manera siguiente:

- Libro I De las personas y de la familia
- Libro II De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales
- Libro III De la sucesión hereditaria
- Libro IV Del registro de la propiedad
- Libro V Del derecho de obligaciones (De las obligaciones en general y de los contratos en particular).

1.5. Historia de codificación del derecho civil en Guatemala

"La necesidad de un conocimiento general de las leyes, y de su fácil consulta, hizo desde tiempos remotos que se pusiese especial empeño en agruparlas, bien en orden cronológico, bien por materias, hasta donde esto era posible, dando así origen a las compilaciones o recopilaciones, que tienen como característica la de ser colecciones de leyes emitidas en distintas épocas o fechas y sin responder a un criterio global determinado. Como ejemplo de ellas puede citarse, en el derecho romano, las Institutas de Justiniano y en el derecho español, el fuero juzgo, el ordenamiento de Alcalá y la



novísima recopilación de las Leyes de España".¹⁰

La evolución histórica del derecho civil se presenta como el sector del ordenamiento jurídico que se ocupa de la persona y sus diferentes estados, de su patrimonio y del tráfico de bienes. Pero más importante que determinar de qué se ocupa el derecho civil es analizar cómo se ocupa, pues de ahí nace la crisis por la que está atravesando. Efectivamente, si hoy el criterio de valores está en crisis, el derecho civil no puede por menos de sufrir también las consecuencias de esa crisis. La del derecho civil es, además, la del desmoronamiento de la sociedad que contempló la obra de la codificación, y si estamos ante otra sociedad o hacia ella nos dirigimos, el derecho civil heredero de los códigos decimonónicos nos va a servir de poco.

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

Pero la evolución social ha ido por otros caminos. Los ideales de la burguesía, que detentadora de los bienes económicos y de producción quería un sistema que le permitiese su libre y omnímodo disfrute, no se han aceptado por inmensas capas de la sociedad sin poder económico, para las que el juego de la autonomía de la voluntad no

¹⁰ **Ibid**, pág. 15.

significa más que la sumisión al más fuerte y para la que los derechos subjetivos que les reconoce el ordenamiento jurídico no son más que abstracciones. Por otra parte, el rechazo de un puro sistema liberal de economía, cuyo motor era la persecución del interés individual que redundaría en el bienestar colectivo, hace que la propiedad de los medios de producción no se identifique con propiedad privada.

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

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

derechos fundamentales de la persona, al margen de las facetas políticas o penales del tema.

"Por más de medio siglo después de la declaración de independencia, en Guatemala, se siguió aplicando el derecho español, juntamente con otras leyes emitidas por los cuerpos legislativos. El gobierno del general Justo Rufino Barrios, para terminar con esa caótica situación legal, por acuerdo de fecha 26 de julio de 1875 nombró una comisión codificadora integrada por el licenciado Marco Aurelio Soto, Ministro de Gobernación, Justicia y Negocios Eclesiásticos, el doctor Lorenzo Montúfar, el licenciado José Barberena, el licenciado Ignacio Gómez, don Valero Pujol y el licenciado Carlos F. Murga, quien fungió como Secretario, habiéndose agregado más tarde a esa comisión a los licenciados José Salazar y Joaquín Macal. Por un estado de guerra con El Salvador, la comisión hubo de suspender su trabajo hasta que en virtud del acuerdo de fecha 29 de septiembre de 1876, se dispuso que terminara esa obra la comisión integrada, entonces, por el doctor Lorenzo Montúfar, el licenciado José Salazar, don Valero Pujol, el licenciado Carlos F. Murga y el licenciado Joaquín Macal, quienes, a excepción del último, que por razón del cargo que desempeñaba no concurrió a la terminación de los códigos por encontrarse ausente, presentaron el 5 de febrero de 1877, un proyecto de Código Civil y un proyecto de código de procedimientos civiles, con amplia y valiosa exposición de motivos, sobre todo la concerniente al proyecto de Código Civil".¹¹

Por Decreto número 175 del Presidente de la República, emitido con fecha 8 de marzo

¹¹ **Ibid**, pág. 19-20.

de 1877, dichos proyectos se transformaron en ley, con vigencia a partir del día 15 de septiembre del mismo año. Nació en esa forma, el primer Código Civil de Guatemala, generalmente denominado Código de 1877, que tuvo gran trascendencia en la vida jurídica del país, no sólo por haber unificado el derecho civil patrio, sino por constituir un magnífico cuerpo legal, a pesar de los defectos en su técnica que ahora pudieran apreciarse y que sus mismos autores reconocieron anticipadamente; así también por el hecho notable como ocurrió en la redacción del Código de Napoleón, de que las nuevas ideas políticas imperantes en la época fueron serenamente tamizadas por los autores del código, dando a éste la objetividad necesaria a toda ley. Por Decreto número 272, de fecha 20 de febrero de 1882, reintrodujeron numerosas y fundamentales reformas al Código Civil. El Código Civil de 1877 consta de un título preliminar que contiene disposiciones de carácter general y de tres libros: Libro I, de las personas; Libro II, de las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas y Libro III, de las obligaciones y contratos.

En uso de las facultades de legislar que le fueron reconocidas por la Asamblea, el Ejecutivo promulgó, mediante el Decreto número 921, de fecha 30 de junio del año 1926, el nuevo Libro I del Código Civil, relativo a las personas; y dispuso que conforme la comisión de legislación entregara los restantes, entrarían en vigencia después de su publicación en el diario oficial, lo cual no ocurrió.

En 1933, la Asamblea Legislativa promulgó, con fecha 13 de mayo, el Decreto número 1932, que contiene un nuevo Código Civil, cuyo plan es el siguiente: Libro I, que trata



de las personas y de la familia; Libro II, de los bienes y derechos reales; Libro III, de los modos de adquirir la propiedad; y Libro IV que mantiene la vigencia del Libro III del Código de 1887, o sea los preceptos relativos a las obligaciones y contratos. A su vez, el Código de 1933 fue objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010.

Por último, el día 14 de septiembre de 1963, fue emitido el Decreto Ley número 106, que contiene el Código Civil ahora en vigencia, y que consta de cinco libros: De las personas y de la familia; de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales; de la sucesión hereditaria; del registro de la propiedad, del derecho de obligaciones, dividido en dos partes, la primera de las obligaciones en general y la segunda, de los contratos en particular. Antes de entrar en vigencia el nuevo Código Civil fue objeto de numerosas reformas por medio del Decreto Ley 218.

De la exposición anterior, se desprende que la codificación del derecho civil en Guatemala se inició, aunque tardíamente en relación a otros países americanos, con un valioso Código Civil, y que ha seguido hasta la fecha, los lineamientos del plan romano-francés.

1.6. Materias constitutivas del derecho civil

"Los tratadistas coinciden en la manera de enumerar las materias o instituciones que comprende el derecho civil. Castán Tobeñas, citado por Alfonso Brañas, afirma que

éste abarca en gran síntesis, las siguientes instituciones:"¹²

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

¹² *Ibid*, pág. 8.

de los bienes por consecuencia de la muerte de una persona.

Castán Tobeñas, citado por Alfonso Brañas, "hace la salvedad de que no todas las instituciones o materias enumeradas están perfectamente deslindadas y organizadas por el derecho civil, pues, dice la categoría de los derechos de la personalidad todavía tiene escasa repercusión en la legislación civil, y la de los derechos corporativos sólo es admitida por un número muy limitado de autores, y opina que, en realidad, las instituciones que el derecho civil desenvuelve orgánicamente, en su actual concreción histórica, se puede reducir a las cuatro clásicas: familia, propiedad, contratación y sucesión mortis causa".¹³

Espín Cánovas, citado por Alfonso Brañas, "en forma sintética expone que el contenido del derecho civil está integrado por tres instituciones fundamentales: la persona, la familia y el patrimonio y que, a manera de residuo de la concepción histórica del mismo como todo el derecho de un pueblo, y por su carácter de derecho común, se han conservado en él las normas relativas a las fuentes del derecho, que son comunes a otras disciplinas."¹⁴

Para Rojina Villegas, citado por Alfonso Brañas, "refiere que en el derecho civil se distinguen dos ramas claramente determinadas: primera, el derecho de las personas y régimen jurídico de la familia; y segunda, el derecho civil patrimonial divide el contenido

¹³ *Ibid*, pág. 9.

¹⁴ *Ibid*.

del derecho civil, en la siguiente forma:¹⁵

1. Contenido amplio:
 - a) Derechos de la personalidad
 - b) Derecho de familia
 - c) Derecho corporativo o social
 - d) Derechos reales
 - e) Derechos sobre bienes inmateriales
 - f) Derecho de obligaciones
 - g) Derecho de sucesiones

2. Contenido estricto:
 - a) Familia
 - b) Propiedad
 - c) Contratación
 - d) Sucesión mortis causa

¹⁵ Ibid, pág. 10.



CAPÍTULO II

2. Los derechos reales

Interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, por algunos autores, son denominados derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior (derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario.

“En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente, que la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, sólo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica”.¹⁶

¹⁶ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, pág. 7.



2.1. Elementos

“Se distinguen generalmente dos elementos: Un elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario, prioridad de garantía sobre las demás personas”.¹⁷

2.2. Concepto

“Es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen ante una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *iuspersecuendi* y al *iuspraeferendi*”.¹⁸

Para Federico Puig Peña, “casi hasta el pasado siglo, un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo, se

¹⁷ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 290.

¹⁸ Mariani de Vidal, Marina. **Derechos reales**, pág. 24.

definían los derechos reales diciendo que eran aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”.¹⁹ La visión, extraordinariamente simplista y práctica, contrapuso los derechos reales (*ius in re*) a los personales, destacando en los primeros el *quantum* y el modo de la relación jurídica a base de estos dos puntos trascendentales, que ya apuntaba Giorgio: “relación de hombre a cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatividad, o lo que es igual que el titular del *ius in re* podía moverse el solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio y sin precisar de la asistencia, mediación o amparo de nadie”.²⁰

Roca Sastre los define así: “Son aquellos que atribuyen a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado (inmediatividad), y que, asimismo, imponen a todo el mundo un deber de respeto y exclusión (absolutividad), y a veces (en los derechos limitados o fragmentarios) un *non facere*, posiblemente conectado con *un facere*”.²¹

El Código Civil, trata la materia en el libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos, así como base, trata de los bienes en el título I, para ocuparse en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III del usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las

¹⁹ Puig, **Ob. Cit**; pág. 16.

²⁰ **Ibid.**

²¹ **Ibid.**

servidumbres; y en el título V, de los derechos reales de garantía, incluyendo como tales la hipoteca la prenda en sus diversas modalidades.

En mi calidad de autora del presente estudio, se considera que los derechos reales son los que estudian las cosas y los bienes así como los derechos reales que pueden existir sobre ellos.

2.3. Las cosas y los bienes

El Artículo 442 del Código Civil establece: "Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles".

De la definición anterior se determina que los bienes inmuebles como los muebles son susceptibles para prestarse como garantías, ya que los mismos tienen un valor económico determinado. De la misma manera sucede con los derechos reales y derechos personales, ya que su universalidad jurídica se basa bajo la relación de un valor pecuniario, es decir, en su calidad de bienes tienen un valor económico.

El Artículo 451 del Código Civil, establece que son bienes muebles: 1º. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados; 2º. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; 3º. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; 4º. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas

para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes; 5°. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales, y 6°. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

2.3.1. Clasificación doctrinaria de los bienes

Por su naturaleza:

- a. Corporales: Tiene una existencia apreciable por los sentidos.
- b. Incorporales: Aun no teniendo manifestación concreta produce efectos jurídicos determinados.

Por su determinación:

- a. Genéricos: Se alude identificándoles por su naturaleza común.
- b. Específicos: Se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.

Por su susceptibilidad de substitución:

- a. Fungibles: Pueden ser substituidos por otros de mismo género.
- b. No fungibles: No pueden ser substituidos por otros (Artículo 454 del Código Civil).

Por las posibilidades de uso repetido:

- a. Consumibles: El uso altera su substancia.
- b. No consumibles: Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables (Artículo 713 del Código Civil).

Por las posibilidades de fraccionamiento:

- a. Divisibles: Pueden fraccionarse en dos partes.
- b. Indivisibles: No admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.

Por su existencia en el tiempo:

- a. Presentes: Gozan de existencia actual.
- b. Futuros: Su existencia no es real.

Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento:

- a. Inmuebles o raíces: No pueden trasladarse de un punto a otro (Artículo 442 del Código Civil). Por su naturaleza (Artículo 445 del Código Civil). Por incorporación (Artículo 447 del Código Civil). Por destino (Artículo 455 del Código Civil). Por analogía (Artículo 446 del Código Civil).
- b. Muebles: Son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.



Por su constitución y contenido:

Singulares:

- a. Simples: Constituidos por un todo orgánico.
- b. Compuestos: Integrados por la fusión de varios simples.

Universales: Están constituidos por varios elementos entre los cuales no existe una vinculación material, razón que no obsta para que sean considerados como un todo.

Por la jerarquía en que entran en relación:

- a. Principales: Los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes (Artículos 687 y 691 del Código Civil).
- b. Accesorios: Su existencia esta condicionada por otro (Artículos 699, 692, 449 del Código Civil).

Por la susceptibilidad del tráfico:

- a. Cosas dentro del comercio: Son susceptibles de tráfico mercantil.
- b. Cosas fuera del comercio: No son objeto del mercado.

Por el titular de su propiedad:

- a. Bienes del Estado.
- b. Bienes de particulares.



Por el carácter de su pertenencia:

- a. De dominio público (Artículos 457 y 458 del Código Civil).
- b. De propiedad privada (Artículo 460 del Código Civil).

2.3.2. Clasificación del Código Civil guatemalteco

El Código Civil guatemalteco, no hace una clasificación estricta de los derechos reales, sino que desarrolla por separado cada derecho real, y solo en el caso de los derechos reales de garantía dedica un apartado determinado. De esta manera, se puede determinar que los derechos reales contenidos en el Código Civil se encuadran en la clasificación clásica de los derechos reales de la manera siguiente: derechos reales de goce y disfrute: la propiedad; los derechos reales de mero goce: la posesión, servidumbres, el usufructo, uso y habitación; y los derechos reales de garantía: la hipoteca, prenda, prenda agraria, ganadera e industrial. Lo anterior se encuentra regulado en el Código Civil, en los Artículos 464 al 916.

2.4. Naturaleza jurídica de los derechos reales

“Se dice que las normas que regulan los derechos reales son sustancialmente de orden público, es decir, que están vinculadas al plexo de principios de orden superior, políticos, económicos, morales y algunas veces religiosos, a los cuales una sociedad considera estrechamente vinculada la existencia y conservación de la organización social establecida y que, por eso mismo, no pueden ser dejadas de lado



por las convenciones privadas”.²²

2.5. Teorías

Para esta temática, se clasifican las teorías siguientes:

2.5.1. Teoría clásica

“Espín Cánovas resume con precisión los fundamentos de esta teoría: “La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, hay una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación”.²³

²² Mariani, **Ob. Cit**; pág. 24.

²³ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 1.

Por referirse esta teoría a la distinción, ya expresada, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho relaciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas se inclinan por mantener la distinción, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil, fuertemente influenciada aún por el derecho romano.

2.5.2. Teoría personalista o anticlásica

“Surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios. Fundamentalmente, parte del siguiente punto de vista: Las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa) dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal)”²⁴.

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona,

²⁴ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 291.

generalmente, en el segundo.

Se considera que esta teoría es clara por cuanto que las relaciones de bienes se dan entre personas y excluye a las cosas.

2.5.3. Teoría ecléctica

“Un civilista español sintetiza esta teoría en los términos siguientes: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que tal vez se aproximan más a la verdad. En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Sobre esta base crítica se construye la teoría ecléctica, que por primera vez formula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellas. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en aquel. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron

algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta; ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial”.²⁵

2.6. Definición

El autor Federico Puig Peña, “ha dominado, casi hasta el pasado siglo, un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo, se definían los derechos reales diciendo que eran aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”.²⁶

La visión, extraordinariamente simplista y extraordinariamente práctica, contrapuso los derechos reales (*ius in re*) a los personales, destacando en los primeros el *quantum* y el modo de la relación jurídica a base de estos dos puntos trascendentales, que ya apuntaba Giorgio: “relación de hombre a cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatividad, o lo que es igual que el titular del *ius in re* podía moverse el solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio y sin precisar de la asistencia, mediación o amparo de nadie”.²⁷

²⁵ **Ibid**, pág. 292.

²⁶ Puig, **Ob. Cit**; pág. 16.

²⁷ **Ibid**.

Esta inmediatividad puede ser absoluta, como en el derecho de propiedad, o limitada, como en los demás derechos reales, pero siempre será inmediatividad; es decir, que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este poderío. Dicho de otra forma, el derecho real supone una relación inmediata entre la persona y la cosa o, lo que es igual, una potestad directa sobre la cosa, que no necesita de intermediario alguno.

2.7. Diferencia entre el derecho real y el derecho personal

Para aportar una diferencia entre el derecho real y el derecho personal, es necesario aportar una definición de ambos derechos.

"El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *iuspersequendi* y al *iuspraeferendi*".²⁸

"Derecho personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. O en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da

²⁸ Mariani, **Ob. Cit**; pág. 24.

la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, suministrar, o hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor".²⁹

Como puede determinarse, la diferencia es sustancial entre ambos derechos, mientras que el derecho real su contenido es eminentemente patrimonial, el derecho personal se refiere a la sujeción ante la ley y la obligación de contraer derechos y obligaciones.

2.8. Clasificación de los derechos reales

"Las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales son".³⁰

2.8.1. Clasificación antigua

Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc.). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres).

²⁹ **Ibid**, pág. 20.

³⁰ **Ibid**.



2.8.2. Clasificación moderna

En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca) y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo).

2.9. Derechos reales en el Código Civil

El Código Civil regula los derechos reales en el libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos: en el título III, del usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las servidumbres y en el título V, de los derechos reales de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

El Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código de 1933, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión, como lo hizo dicho código.

2.9.1. Clasificación de los Derechos reales en el Código Civil

De conformidad con lo que establece el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales:

- a) Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.
- b) Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, se tenga o no título sobre la misma, por su especial naturaleza. Algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.
- c) Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- d) Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.
- e) Usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.

- f) Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

- g) Hipoteca y prenda, la primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

Algunas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decida enajenarla) y el de opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).

“En materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos. Otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que la voluntad de las partes pueda



erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo sea”³¹.

³¹ Ibid, pág. 294.



CAPÍTULO III

3. La posesión

Su proyección es múltiple en la vida jurídica, y sus circunstancias y efectos muy variados. Relacionada con el derecho de propiedad, porque poseer un bien es inherente al propietario. Con otros derechos, porque se puede poseer algo legalmente sin ser propietario (por ejemplo, el usufructuario, la cosa dada en usufructo). Con la mera tenencia porque quien eventualmente tiene en su poder una cosa, puede llegar a tener posesión sobre la misma.

3.1. Definición

“La posesión consiste en tener una cosa de manera exclusiva y en efectuar sobre ella, los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera su propietario, la posesión no puede aplicarse sino a las cosas susceptibles de propiedad privada, de lo que resulta que los particulares no pueden tener posesión eficaz, desde cualquier punto de vista, no sobre los bienes de dominio público, ni sobre las cosas comunes, como las aguas de los ríos, sin embargo, la posesión es posible tanto de muebles como inmuebles”.³²

³² Planiol, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil**, pág. 386.

“Para algunos autores la posesión es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exteriorización de la propiedad, del derecho de propiedad; o en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad. Ahora, en su sentido intrínseco, no se admite que la posesión sea la exteriorización de la propiedad. Tiende a afirmarse que la posesión es una presunción legal de propiedad”.³³

“En el estudio del concepto de la posesión, Valverde estudia dos elementos fundamentales: el corpus (elemento material), o sea el poder físico sobre la cosa, su tenencia; en conclusión, la relación directa entre el poseedor y el bien poseído; y el animus (elemento intencional), o sea la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario”.³⁴

En derecho civil es definida, por la ley argentina, como: “la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro”. Rojina Villegas dice de ella que es “una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento *ánimodominio* como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno”.³⁵ Esta definición, que ofrece una clara idea de la institución de que se trata, podría tal vez ser objetada en su parte final, porque induciría a una confusión entre lo que se entiende por posesión y lo que es

³³ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 298.

³⁴ Valverde, **Ob. Cit**; pág. 7.

³⁵ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 298.



detentación, caracterizada ésta por la falta de derecho sobre la cosa tenida. La posesión presenta una gran importancia jurídica, no ya por lo que en sí significa, sino también, y muy especialmente, porque la posesión de una cosa por un tiempo determinado, que varía según se trate de un bien mueble o de un inmueble, y según asimismo que se tenga de buena fe y con justo título o se carezca de ambos, dan origen a la prescripción adquisitiva o usucapión, mediante la cual la cosa poseída pasa a ser propiedad del poseedor.

Son efectos de la posesión: 1) percibir los frutos; 2) reclamar los gastos de cultivo; 3) abonarlas mejoras; 4) poder usucapir; 5) crear la posesión actual posesión continua estado posesorio, amparado con un interdicto luego de un año ininterrumpido de poseedor efectivo; 6) tener preferencia para la propiedad frente a poseedores posteriores y en igualdad de las demás circunstancias.

En derecho público, posesiones, el territorio situado fuera de las fronteras de una nación, pero que le pertenece por convenio, ocupación o conquista, como, cuando desde Europa, se hablaba de las posesiones de ultramar, refiriéndose a las que se tenían en América. En otro sentido completamente distinto y relacionado con el derecho político y con el administrativo, se habla de la posesión, real o simbólica, refiriéndose al hecho de poner a una persona en el ejercicio de un cargo o función para el que ha sido nombrada, acto que tiene importancia porque la dación y la toma de posesión, frecuentemente precedidas de juramento, pueden constituir un requisito indispensable para su validez. Posesión, con trascendencia muy variada, es uno de los múltiples



sinónimos discretos de cópula carnal”.³⁶

“En el estudio del concepto de la posesión, Valverde estudia dos elementos fundamentales: el corpus (elemento material), o sea el poder físico sobre la cosa, su tenencia; en suma la relación directa entre el poseedor y el bien poseído; y el animus (elemento intencional), o sea la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario”.³⁷

“La posesión establece que no es algo puramente lógico, construido abstractamente por la ciencia jurídica, para que deba ser admitido por el derecho. Por el contrario, la idea que encierra la palabra posesión es una idea de derecho positivo, en el sentido de que cada ordenamiento puede concebir a su manera la figura en estudio y, dentro del derecho positivo, la palabra posesión tiene dos sentidos: como señorío o poder de hecho, y como derecho o poder jurídico”.³⁸

No cabe duda, sin embargo, que el supuesto de toda posesión es un estado de hecho, o lo que es lo mismo, que en toda posesión, ante todo y sobre todo, vemos una relación o potestad de hecho del hombre sobre una cosa determinada. Hasta aquí no existe problema; pero el derecho no le da énfasis ya que no puede hacerlo, en todas las situaciones de contacto mínimo de la persona con las cosas del mundo exterior (*si quisdurmientaliquid in mano Ponta*); es preciso algo más para que empiece a atender

³⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 748.

³⁷ Valverde, **Ob. Cit**; pág. 7.

³⁸ Albaladejo, Manuel. **Concepto, estructura y clases de posesión**, pág. 588.

aquella situación de hecho e infundirle parte de su aliento. Éste tendrá necesariamente que buscarse en lo que es tan decisivo y digno en el hombre: su voluntad.

El derecho, empieza a actuar cuando el hombre adquiere una cosa con el deseo de tenerlas. Pero en todo el inmenso contenido de la voluntad posesoria hay una zona que merece destacarse especialmente, y en la que se ha fijado el ordenamiento de un modo particular. Nos referimos al deseo, matizado con el *animusdominii*; es decir, un querer tener la cosa como nuestro, lo que aparece, como una motivación, distinto de la voluntad. Cuando el ordenamiento se encuentra en una situación de hecho, que puede considerarse calificada por la intervención de la voluntad (querer poseer) y de la inteligencia (querer poseer con la intención de hacer la cosa como suya), entonces, en máximo tributo a la potencialidad espiritual del hombre, dota a la misma de su savia trascendente, convirtiéndola en verdadera situación de tutela jurídica. Ya estamos ante la posesión verdadera, ante una figura autónoma que tiene potestad y vida para hacer sentir su voz en las instituciones.

La posesión, en su acepción estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre la cosa como si fuera su titular verdadero. Esta es la verdadera posesión, a diferencia de la posesión en sentido amplio, que se refiere a toda relación material con la cosa (con un *mínimum* de voluntad, claro está) y que, por ser tan amplio, se da en muchas instituciones sin tener autonomía.

La posesión, en su sentido estricto e independiente, es la posesión que tiene apariencia de dominio; la que tiene una persona, como si fuera el titular de la cosa o derecho.

El Artículo 612 del Código Civil, regula que es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

3.2. Clasificación de la posesión

“A diferencia de otros derechos, en que su unidad es manifiesta, material y formalmente, las distintas posibilidades de posesión dan origen a distintas formas de ella. Se señalan como las más importantes aquella que se expresan a continuación”.³⁹

3.2.1. Posesión natural y posesión civil

La posesión natural, es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, por una persona. La posesión civil, es la misma tenencia o disfrute unidas a la intención de haber la cosa como propia.

Conforme el Código Civil de Guatemala, sólo pueden ser objeto de posesión lo bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación, rigiéndose la posesión de los derechos por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales (Artículo 616).

³⁹ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 298.

3.2.2. Posesión personal y posesión por otro

La posesión personal es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho.

3.2.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe

La posesión de buena fe existe cuando se tiene la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio, según el Artículo 622 del Código Civil. Dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir, que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio, conforme lo regule el Artículo 623 del mismo cuerpo legal.

La posesión de mala fe existe cuando la persona entra a la posesión sin título alguno para poseer, y también cuando se conocen los vicios de un título que impiden poseer con derecho, según lo dispone el Artículo 628 del Código Civil.

El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o el valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir, y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

3.2.4. Posesión inmediata y posesión mediata

“Es una distinción que tiene su origen en el derecho alemán. Así como el derecho romano conoció una progresiva espiritualización de la posesión de las cosas, a través de la doctrina de la *traditio* simbólica o ficta, también el Código Civil alemán, que parte de un concepto puramente objetivo de la posesión, referida tan solo a las cosas, ha creído necesario espiritualizar esa relación corporal de las cosas a través de la distinción entre la posesión mediata y la posesión inmediata. Cuando el Código Civil alemán dispone que el que entrega a otro la posesión de la cosa para que se le devuelva más adelante, sigue siendo poseedor de la cosa (posesión mediata), establece una distinción entre posesión inmediata o poder de hecho y la posesión mediata o poder indirecto a través de otro, que implica una espiritualización del concepto posesorio, ya que también el poseedor mediato es poseedor”.⁴⁰

Ocurre según el Código Civil, en el Artículo 613, cuando el poseedor temporal en virtud de un derecho (por ejemplo, el arrendamiento) deviene poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho (en el mismo ejemplo, al propietario).

3.2.5. Posesión discontinua y posesión continua

Dispone el Artículo 630 del Código Civil, que existe discontinuidad en la posesión

⁴⁰ Espín, **Ob. Cit**; pág. 34.

(posesión discontinúa): cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla. La posesión continúa: cuando no ocurren dichas circunstancias.

3.2.6. Posesión pacífica y posesión violenta

El Artículo 631 del Código Civil define la posesión violenta: no así la posesión pacífica, en los siguientes términos: “Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel. Se entiende por posesión pacífica: aquella en que no se presentan estas circunstancias”.

3.2.7. Posesión pública y posesión clandestina

Se encuentran reguladas en el Artículo 632 del Código Civil, La posesión pública: es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y la posesión clandestina: la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. La posesión pública se ejerce generalmente de buena fe, cuando la cosa deviene de buena fe en poder del poseedor. La posesión clandestina, por regla general, se presenta cuando ilícitamente se adquiere una cosa.

3.2.8. Posesión registrada y no registrada

Esta distinción tiene importancia muy especialmente respecto a bienes inmuebles (Artículo 633 del Código Civil). Existe posesión registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme a lo dispuesto en la respectiva ley, y posesión no registrada, cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en la ley, pero no se han iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial.

El Artículo 635 del Código Civil, regula que sólo 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.

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 123 lo siguiente: "Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras".

3.2.9. Posesión individual e indivisa

La posesión individual es aquella que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona; es el principio general que desarrolla las legislaciones. Posesión indivisa es la

que ejercen a la vez varias personas sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda aducir que los posee todo. Regulada en el Artículo 638 del Código Civil}.

3.2.10. Posesión cuasi-poseción y de la posesión civilísima

Conocida en el derecho romano con el nombre de *cuasi-poseción*: se concreta en aquella legislación única a los derechos de servidumbre, esta excepción altera la propia naturaleza de la posesión romana, que era posesión de cosas. Los derechos incorporales, quedaban excluidos de la posesión, pero que no fuera poseído en contenido del derecho, cuando en tal contenido figuraba una cosa. Así apareció la *cuasi-poseción*, que quedó reducida a los límites expuestos. Posesión civilísima: se entendía como aquella posesión que se adquiría por ministerio de la ley independiente del hecho material de la aprehensión y tenencia corpórea. Esta teoría tiene influencia en el Código español y el francés.

Para Guillermo García Valdecasas “no es muy acertada la posición general sobre la posesión que se transmite al heredero por la ley, no consiste en un poder de hecho sobre las cosas que poseía el causante, pues la ley por si misma no puede crear situaciones de hecho. Lo que se transmite al heredero es el derecho de posesión, es decir, el conjunto de ventajas jurídicas de la posesión del causante. Sin embargo, su más importante consecuencia es la de posesión hereditaria; es que el heredero puede utilizar las acciones posesorias, contra la perturbación o despojo ejercitado en los bienes poseídos por el causante, después de la muerte de éste y antes de haber

alcanzado el heredero la posesión efectiva o corporal”.⁴¹

Esto implica que el heredero no solamente está facultado para el ejercicio de acciones que protejan su posición, sino también las que defiendan los bienes del causante contra toda perturbación, aun antes de haber tomado la aprehensión real o material de los mismos bienes.

Existen dos sistemas sobre la adquisición de la herencia: “el derecho romano que exige la aceptación para que la atribución se produzca; y el derecho germánico que considera que la herencia se transmite al heredero desde el momento mismo de la muerte del causante. Los actos de la herencia son: *mortis causa* y los *Inter vivos*”.

3.3. Protección posesoria

La intensidad de la protección posesoria (defensa de la posesión cuando se priva de ésta por vías de hecho a una persona), depende de cada criterio legislativo sobre la posesión. Cada uno está influenciado en el grado en que se considere un hecho no necesariamente relacionable con la propiedad. De todas maneras, la tendencia predominante es a proteger jurídicamente al poseedor, cualquiera sea el título a que posea o aun sin poseer título, siempre que el acto de poseer tenga alguna apariencia de legalidad. Por norma general, la protección posesoria no está vinculada al derecho de propiedad sobre la cosa y la subsiguiente posesión legal.

⁴¹ Puig, **Ob. Cit**; pág. 67.

La teoría clásica sobre el fundamento de la protección posesoria atribuida a Savigny, se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacerse justicia por sí mismo. Quien se ve privado de la posesión, en consecuencia, debe acudir a la justicia para que se le restituya el bien o derecho del cual fue desposeído. En aparente incongruencia, la ley protege primero al usurpador. En realidad, se trata de la aplicación de la tesis de que el poseedor, en el caso el usurpador que se transforma en tal, tiene una apariencia de legitimidad en su situación, la cual debe atacar por la vía judicial el verdadero propietario o legal poseedor.

3.4. Teorías

“El tratadista Alfonso Brañas, en su Manual de Derecho Civil, incluye las teorías siguientes”.⁴²

3.4.1. Teoría objetiva clásica

Esta teoría sobre el fundamento de la protección posesoria atribuida a Savigny, se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacerse justicia por sí mismo. Quien se ve privado de la posesión, debe acudir a la justicia para que se le restituya el bien o derecho del cual fue desposeído. En aparente incongruencia, la ley protege primero al usurpador.

⁴² Brañas, **Ob. Cit**; pág. 301.

En realidad, se trata de la aplicación de la tesis que el poseedor, en el caso el usurpador que se transforma en tal, tiene una apariencia de legitimidad en su situación, la cual debe atacar por la vía judicial, el verdadero propietario o legal poseedor.

3.4.2. Teoría objetiva moderna

La teoría moderna sobre el fundamento de la protección posesoria, atribuida a Ihering, considera que la propiedad se ejerce por lo general, a través de actos o de hechos derivados o expresivos de la posesión. El principio general es considerar propietario a quien está poseyendo. De ahí que la ley protege al poseedor, a sabiendas de que en algunas cosas puede por lo menos temporalmente, proteger al usurpador.

En el Código Procesal Civil y Mercantil, dispone la forma de dirimir con cierta prontitud los casos que afectan la posesión, a través de los interdictos, juicios que sólo proceden respecto de bienes inmuebles y no afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitivas. (Artículos 229 inciso 5 y 249 de esa normativa).

El Código Civil, conforme el Artículo 612, es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Debe advertirse que, con acierto el Código relacionado, no hace referencia en dicho precepto a si la posesión se obtuvo de buena o mala fe, pacífico o violentamente, pública o clandestinamente. Sólo se concreta a expresar quién es poseedor.

Previendo el caso contrario, dispone el Código Civil, que no es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido, según Artículo 614. Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario, conforme el Artículo 615 del mismo cuerpo legal.

Con relación a la transmisión de la posesión, el Artículo 618 del Código Civil dispone que la posesión continua de derecho en la persona del sucesor; que el poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

El Artículo 620 del mismo Código, ha previsto que para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

Desarrolla el Código Civil lo que debe entenderse por justo título, buena fe y presunción de buena fe. Según el Artículo 621, es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí sólo la enajenación. Conforme al Artículo 622 la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio. Según el Artículo 623, la buena fe dura mientras las circunstancias

permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio. Esta última disposición (la buena fe dura hasta que es citado en juicio el poseedor) debe entenderse en sus justos alcances. Sería antijurídica como efecto la terminación de la buena fe. Precisamente sobre la existencia de ésta puede versar el juicio. La buena fe terminará cuando se declare en sentencia firme que no existió, sin perjuicio de las medidas que previamente haya dictado el juzgador en relación a la cosa o derecho cuya posesión se discuta.

Con relación a los efectos de la posesión de buena fe, dispone el Código Civil en el Artículo 624, que el poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes:

1. Hacer suyos los frutos percibidos mientras su buena fe no sea interrumpida.
2. Que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago. (Ver Artículos 627, 1838 y 1916 del Código Civil.
3. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas.
4. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la

posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.

5. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. Según la exposición de motivos del Código Civil. "La protección que se concede al poseedor atiende a una doble necesidad: la de asegurar el orden público y la de proteger al que se presume que es propietario. El poseedor goza de las acciones procesales respectivas entre tanto no se demuestre el mejor derecho del que reclama la posesión. El reclamante deberá respetar la posesión del que la tenga sin privarlo de ella por su propia mano sino acudiendo a los tribunales de justicia para probar su derecho".
6. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa.
7. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y
8. Ser considerado dueño de los muebles que posee.

3.5. Elementos de la posesión

Vélez Mariconde, citado por Mariani de Vidal, distingue dos elementos en la posesión: "el corpus y el *animus dominicorporus*. Corpus es la posibilidad de disponer físicamente

de la cosa en cualquier momento, independientemente del poder de disponer por actos jurídicos de ella. Esta posibilidad fáctica de disponer de la cosa, no requiere necesariamente que se esté permanentemente en contacto con ella, y que aquélla se pierda cuando dicho contacto cesa por propia voluntad”.⁴³

“El otro elemento de la posesión, el *animus domini*. En la tenencia hay poder de hecho sobre una cosa (*corpus*), pero como asimismo existe el reconocimiento de un señorío superior en otra persona, falta el *animus domini*. Ejemplo: el locatario tiene la cosa bajo su poder, pero ese poder no es independiente, sino que en sus relaciones con aquélla, está limitado por la voluntad del locador, en quien reconoce una potestad superior.

Entonces: Posesión = *corpus* + *animus domini*. Tenencia = *corpus*. Esta es la concepción de la posesión que la separa en forma tajante de la tenencia, a través del *animus domini*. Es la tesis del Código Civil”.⁴⁴

Para Savigny, “los elementos de la posesión son dos: el *corpus* y el *animus domini*. El *corpus* es la posibilidad física de actuar sobre la cosa, de disponer físicamente de ella y de defenderla de cualquier acción extraña. Esa posibilidad física tiene que ser querida, es decir, debe haber un elemento volitivo para diferenciarla de la mera yuxtaposición local. Así, estoy dormida y me colocan un lapicero en la mano, tengo contacto físico con él, podría incluso moverlo, tirarlo, etc. Pero con movimientos totalmente involuntarios,

⁴³ Mariani, **Ob. Cit**; pág. 114.

⁴⁴ **Ibid.**

esa relación física no es conscientemente querida, puesto que estoy dormida. Hay, pues, mera yuxtaposición local, que no es sino una relación de simple contacto físico, sin voluntad alguna, jurídicamente relevante, de tener ese contacto. Si, en cambio, estoy despierta y hay en el contacto voluntad de tenerlo, esta relación es el *corpus*".⁴⁵

Otro ejemplo de yuxtaposición local se tendría en el caso de un menor de 8 años que tiene una relación física con la cosa. Aunque esa relación sea querida por el menor, su voluntad no es jurídicamente apta para jerarquizar la relación física y convertirla en *corpus*. Si el *corpus* se ejerce negándose a reconocer en cabeza de otro un mejor derecho existe el otro elemento requerido, según Savigny: el *animus domini*, que consistiría en no reconocer en otro una potestad superior, un señorío de mayor envergadura. Así, aunque se tenga el convencimiento de que no se es propietario, el poseedor se comporta como tal y se niega a reconocer ese derecho en otra persona; es decir que, a pesar de saber que no es propietario, se conduce como propietario y excluye al que verdaderamente lo es. Por eso, precisamente, es poseedor por ejemplo el ladrón o el usurpador: él sabe que no es propietario, pero ejerce todas las facultades comprendidas en el derecho de dominio y excluye al verdadero titular.

Savigny "acepta que existen cuatro casos en que, a pesar de reconocerse en otro el dominio, el derecho romano otorgaba acciones posesorias, y que son: el del enfiteuta, el del acreedor en Savigny prendario, el del secuestrario y el del precarista (que era aquel a quien el Estado entregaba parte del *ager publicus*, que debía restituir

⁴⁵ *Ibid*, pág. 120.

a la primera petición). A estos supuestos, Savigny los llama de posesión derivada, para indicar en ellos la desviación de los principios generales”.⁴⁶

3.6. Adquisición de la posesión

El Artículo 612 del Código Civil dispone que: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

Hay que entender que la posesión se ha adquirido cuando la cosa queda sometida a la voluntad de cualquier persona. Lo importante es que se tenga el poder de hecho sobre una cosa, sometimiento de la voluntad, es decir, cuando se consigue sobre ellos un señorío de hecho. Ejemplo: En una compraventa, se adquiere la posesión sobre el bien cuando la transmisión de la posesión se realiza a través de la entrega de la cosa. Al adquirente no se le exige tener capacidad de obrar, pero sí de entender y querer; una cierta conciencia de que se ejerce poder sobre la cosa. No se requiere ningún *animus* especial.

“En cuanto a la posesión temporal, los animales salvajes son los únicos susceptibles de ser apropiados por ocupación, más no así los animales domésticos, que son los que nacen y se creían bajo el dominio del hombre y los cuales se rigen por disposiciones de la propiedad ordinaria”.⁴⁷

⁴⁶ *Ibid*, pág. 121.

⁴⁷ Exposición de motivos del Código Civil

"El ánimo de poseer es una suposición en principio y por consiguiente no es necesario recurrir a un elemento subjetivo o difícil de probar. La manifestación del ánimos por actos externos, como el aprovechamiento del bien sin dependencia de otra persona, o que es lo mismo, con independencia económica, es suficiente para proteger la posesión".⁴⁸

3.7. Efectos de la posesión

La posesión tiene los efectos siguientes:

1. El poseedor tiene los deberes siguientes: en las obligaciones que se determinan y han de cumplirse en relación con las cosas y que no gravan a una o más personas determinadas sino, al poseedor de una cosa determinada.
2. Constituye deber del poseedor de cosa mueble la exhibición de ella ante el Juez, de conformidad como la disponga la ley, siempre que fuese requerido por otro que tenga interés en la cosa, fundado sobre un derecho.
3. El poseedor de la cosa inmueble tendrá, respecto de sus colindantes y terceros, los deberes que en orden a las restricciones y limitaciones del dominio establecen las leyes para el propietario.

⁴⁸ Ibid.



4. El poseedor cumplirá con las obligaciones que correspondan a algunas cosas inmuebles en particular, como las de dar, hacer o no hacer y los gravámenes reales que afectan a las mismas.

3.8. Prescripción positiva o adquisitiva

Con relación a la prescripción adquisitiva o positiva, el Artículo 643 del Código Civil señala que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.

La prescripción consumada puede renunciarse, pero el derecho de prescribir es irrenunciable.

Lo anterior significa, que una vez concluido los dos o diez años, respectivamente, a que hace alusión el Código Civil para adquirir por usucapión, el usucapiente, es decir, la persona a favor de la cual corre la prescripción, puede unilateralmente decidir que no ejercerá su derecho a adquirir por prescripción, y en dado caso renunciará a su derecho; pero no sería factible el hecho que una persona renuncie a una posibilidad futura o a la facultad de adquirir el dominio por prescripción, si no se ha completado el término antes aludido.



3.9. Naturaleza jurídica de la posesión

Se ha sostenido que la posesión es un hecho y también que es un derecho, y en este último caso, que se trata de un derecho personal, de un derecho real e inclusive mixto real y personal.

3.9.1. Teorías que consideran la posesión como un hecho

Savigny “refiere que la posesión es un hecho pues su basamento se encuentra en circunstancias fácticas que constituyen el *corpus*. Pero ese hecho tiene consecuencias jurídicas, que son dos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir. En resumen, la *posesión es un hecho con consecuencias jurídicas*”.⁴⁹

Mackeldey, como Savigny, “considera a la posesión como un hecho que, junto con las cosas, constituye los elementos de los derechos reales. Esta tesis es importante para nosotros por ser el suyo el método seguido por Vélez”.⁵⁰

3.9.2. Teorías que la consideran un derecho

Ihering, “consecuente con su concepción de derecho subjetivo, según la cual éste es todo interés jurídicamente protegido, piensa que, existiendo tal situación en materia de

⁴⁹ Mariani, **Ob. Cit**; pág. 132.

⁵⁰ **Ibid.**

posesión, ella es un *derecho*. Reconoce que en la base de la posesión hay un sustrato de hecho, que es necesario que persista para que se dé el derecho de la posesión: el poseedor sólo tiene derecho mientras posee, es decir, mientras dura su relación con la cosa”.⁵¹

Dentro de los derechos, ubica a la posesión entre los *reales*, porque hay una relación directa e inmediata entre el poseedor y la cosa.

3.9.3. Posición de Molitor

Mariani “sostiene que la posesión es un derecho, porque encierra en ella el elemento de todo derecho en general, que es la voluntad. Dice también que es un *derecho de naturaleza mixta, a la vez real y personal*: personal, porque ese derecho no puede ser demandado más que contra los violadores de la posesión (Recordar que Molitor examina el derecho romano, donde los interdictos no tenían efectos persecutorios), y real, porque crea una vinculación directa e inmediata con la cosa”.⁵²

Por el contrario, en ellas se afirma que "Molitor ha combatido, demostrando que toda posesión es un derecho *in finem* que para nosotros, que juzgamos que la posesión es un derecho. Se dice que se seguirá el método de Mackeldey, porque las cosas y la posesión son los elementos de los derechos reales". (Artículo 2351 del Código Civil

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid.



español). Es evidente que un elemento de un derecho no puede, a su vez, ser un derecho.

La jurisprudencia muy poco ha tocado el problema que, en realidad, no interesa fundamentalmente para la solución de los casos concretos, puesto que la posesión está detalladamente regulada por la ley.





CAPÍTULO IV

4. La usucapión

4.1. Origen

“Los orígenes de la usucapión son en Roma desde los primeros tiempos, establecida en la legislación romana. La prescripción extintiva, surge en la Constitución de Teodisio II, que regulaba que todas las acciones que no estuvieran limitadas deberían ejercitarse dentro de un plazo de treinta años. Posteriormente con el derecho canónico se terminan estas instituciones y se sigue un sistema unitario de la prescripción, que se recoge hasta hoy en día de las legislaciones y es utilizada por los tratadistas”.⁵³

La institución de la usucapión es considerada como la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones según establece el Artículo 620 del Código Civil: “el justo título, adquirido de buena fe, de manera continúa, pública, y pacífica y por el tiempo señalado en la ley”. Conforme el Artículo 633 del mismo cuerpo legal: 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 de la propiedad. Estas condiciones tal como los jurisconsultos las han desarrollado y precisado constituyen una teoría bastante complicada. Es probable que el origen de la usucapión obedeciese a reglas más sencillas.

⁵³ Puig, *Ob. Cit*; pág. 223.

“Pero el justo título y la buena fe, antiguamente no eran necesarias, pues era suficiente para usucapir una cosa con apoderarse y hacer uso de ella. La inacción prolongada del propietario equivalía al abandono de su derecho y al cabo de un tiempo bastante corto la adquisición era consumada en beneficio del poseedor. La ley de las doce tablas, remedió el peligro que ofrecía este modo de adquirir, prohibiendo la usucapición de las cosas robadas y la influencia de los jurisconsultos se hizo sentir sobre el derecho, se desarrollo la idea que estaba naciendo sobre esta prohibición”.⁵⁴

Se consideraba necesario rehusar a la usucapición cuando no se podía apoyar la posesión sobre una base legítima, era clandestina o violenta. Pero esta noción era muy confusa ya que un análisis más preciso hace deducir del mismo la necesidad de dos condiciones: se exigía de una parte, entre el enajenante y el poseedor, una relación de derecho, anterior a la toma de posesión y que fuese de naturaleza bastante para justificar la adquisición, el justo título; y por otra parte, la buena fe del adquirente.

4.2. De las condiciones requeridas para la usucapición

Para Petit “se dan tres condiciones necesarias para usucapir: una causa justa, la buena fe, la posesión durante el tiempo fijado”.⁵⁵

Causa justa: Se entiende por causa justa o justo título todo acto jurídico válido en

⁵⁴ **Ibid**, pág. 224

⁵⁵ **Ibid**.

derecho y que implica en el enajenante la intención de transferir la propiedad, y en el adquirente la de hacerse propietario. La justa causa tendría por consecuencia en la transferencia de la propiedad en beneficio del adquirente, si no hubiera algún obstáculo en el traslado, por eso la venta es una causa justa y el comprador que recibe tradición y paga el precio debía ser propietario. La buena fe: El poseedor es de buena fe cuando cree haber recibido tradición del verdadero propietario o al menos de una persona que tenga el poder y la capacidad de enajenar. La buena fe descansa sobre un error. En el cual se dan algunas clases de errores: se puede ignorar un hecho o equivocarse sobre algún punto de derecho. En la usucapión es un principio cierto que el error de derecho no permite nunca usucapir. El error de hecho sólo puede servir de base a la buena fe del poseedor; además no es necesario que sea muy exagerado.

La posesión durante el término fijado: Para usucapir una cosa hay que poseerla. Poco importa que el poseedor haya entregado a un tercero la posesión material, pues continúa la usucapión, porque se puede poseer *corpore alieno*. La posesión debe ser continua durante todo este tiempo sin ser interrumpida. La interrupción hace perder al poseedor la posesión anterior. A menos que volviera a poseer, solo podría empezar una nueva usucapión siempre que reuniera todavía en este momento las condiciones de justo título y de buena fe.

“En el derecho clásico no se permitía la interrupción natural de la usucapión, es decir la que resulta de la pérdida de la posesión, aunque el poseedor la haya abandonado voluntariamente o que en caso de fuerza mayor, la hubiera perdido, o bien que haya



sido desposeído por un tercero. La cual se le devolvía la posesión de la cosa por medio de los interdictos”.⁵⁶

4.3. Definición

La usucapión se define como: “Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. Tal noción debe completarse con la actitud activa, si se admite la redundancia, del que prescribe, que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción”.⁵⁷

4.4. Naturaleza jurídica

Algunos autores indican que la usucapión es una institución de derecho natural; otros por oposición la consideran mera institución de derecho civil. Unos afirman que la prescripción se opone a los principios de equidad, pues permite el enriquecimiento con el despojo de cosas pertenecientes a otro. Generalmente, los tratadistas la reconocen como una institución indispensable para el mantenimiento de la tranquilidad social, al dar estabilidad por el transcurso del tiempo a ciertos derechos.

Conforme la legislación civil guatemalteca, la usucapión, es uno de los modos de

⁵⁶ **Ibid**, pág. 300.

⁵⁷ Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 974.

adquirir el dominio y demás derechos reales, por la posesión continuada de alguna cosa, durante el tiempo que determina la ley y con ánimo adquisitivo. De manera, que la posesión, que es un derecho incierto, se transforma en derecho de propiedad.

4.5. La prescripción y el Registro General de la Propiedad

El Artículo 1124 del Código Civil, establece que el Registro de la Propiedad es una institución publica, que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

El Artículo anterior, regula a esa institución como Registro de la Propiedad, sin embargo, es importante tomar en cuenta que el Artículo 230 de la Constitución Política de la República establece la institución registral como Registro General de la Propiedad. De esa cuenta, debe mencionársele con este último nombre,

Al respecto el Artículo 8 de la Ley del Organismo Judicial preceptúa que las leyes se derogan por leyes posteriores, en este caso particular, parcialmente por incompatibilidad de disposiciones contenidas en las leyes nuevas con las precedentes. En este caso, la ley ordinaria se deroga por la disposición constitucional de jerarquía superior que la norma establecida en el Código Civil.

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.

4.5.1. Definición del derecho registral

Derecho registral, es un término amplio que abarca otra clase de registros. Podría ser el género del cual una especie sería el derecho que ahora trato. Otros autores lo denominan Derecho de Hipotecas o Registro de Hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente de la hipoteca. El autor Roca Sastre, lo llama derecho inmobiliario registral. Finalmente, de lo anterior, una definición que puede ser aplicable al derecho que regula en Guatemala el Registro General de la Propiedad es la siguiente: "El conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables".⁵⁸

El Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al organismo Judicial, (Artículos 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del Registro General de la Propiedad se le denomina Derecho Inmobiliario. Roca Sastre define al derecho inmobiliario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales

⁵⁸ Peralta Méndez, Carlos Enrique. **El registro de la propiedad**, pág. 93.



adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.

El Código Civil actual en el libro IV (Del Registro de la Propiedad), título primero (De la inscripción en general), capítulo I (De los títulos sujetos a inscripción), nos brinda un concepto de Registro de la Propiedad el cual preceptúa: “El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

4.6. Sistemas registrales

Los sistemas registrales, tienen como objetivo ordenar los órganos que integran la estructura del Estado, con el fin de llevar un control y brindar los servicios óptimos a los interesados en realizar determinadas inscripciones, modificaciones o cancelaciones en los distintos registros públicos, y la forma de impulsar la seguridad jurídica inmersa en todo acto público y registral.

“Algunos países bajo el influjo de sus particulares estructuras jurídico-política, han adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia o reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población; es decir, Estados federados o Estados unitarios, para éstos lo mas reducido, para aquellos lo extenso. Por lo tanto, estos sistemas registrales varían según las ventajas o beneficios



que les dispensen sus propias legislaciones”.⁵⁹

Los sistemas registrales de tipo administrativos se pueden clasificar en:

4.6.1. Sistema difusivo

Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, “considera al sistema difusivo como un sistema técnico de registro, expone que el mismo es descentralizado por regiones y consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al registro civil en Guatemala, cuyo funcionamiento esta encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental”.⁶⁰

“Este sistema es descentralizado por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de los secretarios de las Municipalidades; es similar al Registro Civil en Guatemala, cuyo funcionamiento está encargado a las municipalidades bajo supervisión departamental”.⁶¹

⁵⁹ Acosta, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala**, pág. 117.

⁶⁰ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**, pág. 14.

⁶¹ **Ibid.**

4.6.2. Sistema medio

En este sistema los registros están establecidos en las cabeceras departamentales o en las capitales de los distritos y tienen jurisdicción sobre todo en el departamento que se trate, teniendo supervisión en el ámbito nacional.

4.6.3. Sistema concentrativo

“En este sistema el registro consiste en una sola oficina o institución, con varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y recursos humanos, tal el caso del Registro de Costa Rica, pues su legislación establece que ese registro tendrá su sede en la capital de la República y dependerá en forma exclusiva del Tribunal Supremo Electoral, que comprende dos departamentos; uno civil y el otro electoral”.⁶²

4.7. La usucapión en el derecho guatemalteco

Conforme los Artículos 642 al 646 del Código Civil, pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título. Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres. Los que tienen capacidad para enajenar, pueden renunciar la prescripción consumada,

⁶² Gómez García, Julio. **Propuesta para la reglamentación de los registros civiles en Guatemala**, pág. 16.



pero el derecho de prescribir es irrenunciable. Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia del adquirente. La usucapión sólo favorece al que posee a nombre propio. El que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión.

“La usucapión se denomina *secundum tabulas* porque se cumple a favor de quien se halla inscrito como propietario del vehículo en el registro pero que, a raíz de haberlo adquirido de un no propietario, necesita bonificar su título”.⁶³

Referente a la usucapión, el Código Civil, en su Artículo 646, determina que el poseedor por cuenta ajena no puede adquirir por prescripción la cosa poseída (sin perjuicio que sí pueda ejercitar las acciones interdictales), a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión, es decir cuando el que poseía a nombre de otro, comienza a poseer legalmente a nombre propio; pero, en este caso, la prescripción no corre sino desde el día en que se haya dado la causa.

El Artículo 650 del Código Civil, expresa que la prescripción una vez perfeccionada, produce 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.

⁶³ Mariani, **Ob. Cit**; pág. 374.

Se establece que dentro del Código Civil se protege el dominio de la propiedad, y de la posesión únicamente hacemos usos de las acciones interdictales que del juicio sumario se desprenden en el Código Procesal Civil y Mercantil. Pero no se contempla la protección al poseedor de buena fe y con justo título que esté a punto de usucapir.

4.8. Efectos de la usucapión

A partir de que la usucapión se realizó, el poseedor llega a ser propietario, estando desde entonces provisto de la *reivindicatio*. Está en la misma situación que si hubiese adquirido la cosa por *acipatio o in jure cessio*, porque el adquirente que estaba en el dominio del patrimonio del antiguo propietario, con todas las ventajas que le pertenecían a la cosa, pero también con todas las cargas que a esta le pertenecían; de este modo las hipotecas y las servidumbres establecidas sobre la cosa no se extinguen por efecto de la usucapión.

Con la usucapión se consolida el justo título, que sirve de base para la posesión, ya que el adquirente es considerado como aquel que ha entregado la cosa: por consiguiente queda sometido a las obligaciones de un comprador, si poseía *pro emptore*; de un *donatio*, si poseía *pro donato*.



CAPÍTULO V

5. La titulación supletoria

La titulación supletoria la definen varios autores como: “el instrumento legal por medio del cual, se transforma 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, de conformidad como lo regula el Artículo 633 del Código Civil, que tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620 del mismo cuerpo legal, deriva derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.

El Código Civil en el Artículo 635, regula una limitación al establecer que: “solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de 15 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 15 kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras.

Dicha norma está contenida en el Artículo 123 de la Constitución Política de la República, sin embargo, como se puede apreciar, el Artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la ley constitucional es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

El Código Civil en el Artículo 636, al igual que la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 124, establecen que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles.

Es oportuno indicar que 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 se encuentra en el Artículo 637 del Código Civil respecto a que 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 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 declare, 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. Definición de titulación supletoria

La titulación supletoria es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión.

La falta de un documento que permita la inscripción válida en el Registro General de la Propiedad, ocasiona la inseguridad jurídica de ser despojado del mismo, y hace surgir la necesidad de regular y legitimar la posesión precaria para convertirla en posesión de dominio.

Atendiendo a los considerandos de la ley de titulación supletoria, el objeto de esta ley es meramente normativo instrumental o procedimental que surge de la necesidad de regular adecuadamente los derechos posesorios y la prescripción positiva para brindar mayor seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Asimismo está orientada a corregirlas deficiencias de la legislación anterior; y siendo un imperativo legal para el Estado, según lo regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, "garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la



persona humana. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional".

La Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil, establece que: "En las diligencias de titulación supletoria no es requisito indispensable que la persona que titula un inmueble deba residir en el lugar en el que se encuentra ubicado éste, durante el tiempo necesario para adquirir el mismo por usucapión".⁶⁴

5.2. Trámite

La titulación supletoria es el procedimiento que el Código Civil establece para que el poseedor inscriba la posesión del inmueble que posee y esta inscripción marca el plazo de la prescripción; es decir, el plazo para que la posesión registrada de un inmueble se convierta en inscripción de dominio; aunque somos de la opinión que en los inicios de la regulación, una cosa era la usucapión y otra distinta la titulación supletoria.

El Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 26 de julio de 1979, es la ley que regula sobre la titulación supletoria.

El Decreto anotado derogó el Decreto 232, el cual se encargaba de la regulación de dicha materia siendo el mismo de fecha tres de mayo del año 1946, así como, el

⁶⁴ Recurso de Casación 36-2007 de fecha 10/08/2007.



Decreto número 31-78 del Congreso de la República de Guatemala el cual suspendía los trámites realizados a través de títulos supletorios.

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

El Decreto mencionado, establece el procedimiento para que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, obtenga un título supletorio, el cual una vez transcurridos 10 años contados desde su inscripción, deja de ser supletorio y se convierte en inscripción de dominio; es decir, en título de propiedad.

Este procedimiento puede resumirse de los siguientes pasos:

1. Solicitud
2. Resolución del órgano jurisdiccional
3. Informe de la municipalidad respectiva
4. Oposición
5. Audiencia al representante de la Procuraduría General de la Nación
6. Auto aprobatorio de las diligencias



7. Recursos
8. Sanciones

El trámite, permitido es el judicial, y es competente cualquier juez de primera instancia del ramo civil.

Es necesario indicar la existencia de una contradicción entre la Ley de Titulación Supletoria y el Código Civil, derivada de que la Ley de Titulación Supletoria tiene un carácter eminentemente instrumental o procedimental; sin embargo, en el Artículo 13 regula cuestiones de naturaleza sustantiva, en los términos siguientes: “el que pretenda, mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro General de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal.

En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales, conforme el Artículo 322 del citado cuerpo legal.

El carácter eminentemente procedimental de la Ley de Titulación Supletoria queda claramente plasmado en el Artículo 634 del Código Civil, anteriormente transcrito; carácter que también se encuentra plasmado en sus propios considerandos. La contradicción de fondo que subsiste entre ambos cuerpos legales es trascendente en el

ordenamiento jurídico guatemalteco en tanto que imposibilita la usucapión de bienes inmuebles con inscripción registral; pues, mientras el Código Civil que es la ley sustantiva, ordinaria y principal que regula lo relativo a la usucapión, lo permite; la ley de Titulación Supletoria que es una ley también ordinaria, pero que fue emitida para establecer un procedimiento que permita la realización jurídica de la usucapión, lo prohíbe.

En conclusión la contradicción existente entre el Código Civil y la Ley de Titulación Supletoria que son normativas vigentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico, es por la combinación que actualmente existe de dos distintas instituciones que se encuentran en una relación de total dependencia.

5.3. Oposición

De conformidad con el Artículo 9 de la Ley de Titulación Supletoria, la persona que se considere afectada por las diligencias de titulación supletoria, podrá presentarse ante el tribunal, oponiéndose. En este caso, el juez suspenderá el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Terminada la controversia podrá proseguirse las diligencias siempre que el fallo sea favorable al solicitante, incorporándose al expediente copia certificada del mismo. Si surge oposición los Juzgados deberán invitar a las partes a resolver su controversia por medio de la conciliación y la mediación, previo a remitir el expediente al juez competente.



Según el Artículo 10 de la misma normativa, concluidas las diligencias en las que se declara la posesión legítima y se otorga el título supletorio, el juez ordenará la inscripción de dicho título en el Registro General de la Propiedad que corresponda. Contra este auto procede el recurso de apelación.

Transcurrido un año contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro, y sin que exista oposición pendiente de resolver a esa fecha respecto a dicha inscripción, el interesado podrá solicitar ante el juez que conoció de las diligencias y dentro del mismo proceso, que la inscripción de posesión se convierta en inscripción de dominio.

Para ello el juez deberá mandar a publicar un edicto, por una sola vez, en el Diario Oficial y por cualquier otra forma que el Juez considere más conveniente, a efecto de que se haga del conocimiento del público que, habiéndose declarado que se ejerce un legítimo derecho de posesión y, que no existiendo oposición pendiente, se procederá a declarar el derecho de propiedad del solicitante y la identificación del bien inmueble (en lo que fuera posible).

Transcurridos diez días desde la fecha de la publicación del edicto o de la forma ordenada por el Juez, se dictará el auto en el que se declarará que el proceso ha concluido, y que no habiendo oposición es procedente declarar en definitiva el derecho de propiedad que se ejerce y por tanto ordenar la inscripción del mismo, librándose para el efecto el despacho correspondiente. Contra este auto procede el recurso de apelación.

Las inscripciones de dominio que se efectúen con ocasión de la aplicación de la presente ley no generan valor agregado o cualquier otro tributo, por lo que el Registro General de la Propiedad respectivo no podrá exigir pago alguno con ocasión de la inscripción registral, salvo el arancel registral.

5.4. Revisión de las diligencias voluntarias de titulación supletoria

El Artículo 14 de la Ley de Titulación Supletoria, establece que una vez dictado el auto aprobatorio al que se refiere el Artículo 11, cualquier persona que se considere con mejor derecho o la Procuraduría General de la Nación podrá solicitar la revisión del expediente en un plazo de un año contado a partir de la fecha en que se dictó el auto aprobatorio. La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de titulación supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley.

5.5. Acción de nulidad

La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la titulación supletoria de determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por la Procuraduría General de la Nación como por cualquier interesado. Solo procede la nulidad por cuestiones de fondo que afecten los derechos discutidos y declarados en el proceso. La Procuraduría General de la Nación deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se



le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

Si la nulidad se declara con lugar, se mandará cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro General de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.



CAPÍTULO VI

6. El derecho de la propiedad

6.1. Definición

La doctrina Moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad así: el autor Alfonso Brañas, conceptúa la propiedad “como el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y esta sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”.⁶⁵

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de Derecho de Propiedad; en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los Códigos Civiles de países latinos. Así, El Artículo 464 del Código Civil, “regula que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

La Constitución Política de la República de Guatemala, contempla en su Artículo 39 lo relativo a la propiedad privada al enunciar lo siguiente: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley”

⁶⁵ Brañas, **Ob. Cit**; pág. 323

“Este derecho se garantiza en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República, como inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio del dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual ése puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público”.⁶⁶

“Esta figura atiende al interés social, pues la utilidad colectiva y el beneficio social o interés público, justifican la expropiación de la propiedad privada y obligan al propietario a ceder su derecho. Al tenor del Artículo 44 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se establece que el interés social prevalece sobre el interés particular”.⁶⁷

6.2. Teorías

Existen las teorías siguientes:

⁶⁶ Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 3, expediente No. 97-86, página No. 17, sentencia: 25-02-87, pág. 17.

⁶⁷ Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 48, expediente No. 443-97, sentencia del 11-06-98, pág. 50.

6.2.1. Teoría de la ocupación

La más antigua de todas, aparece con el renacimiento del derecho romano. Sostiene que hubo un momento o estado social (de aislamiento), en que los bienes eran comunes y que, por lo tanto, cada hombre podía ocupar lo referido para satisfacer sus necesidades básicas (solo necesitan extender la mano para apropiarse de los bienes que necesitan y que tan abundantemente se le ofrecían). Esta ocupación lo convertía en propietario. Tal ocupación, al advenir el estado social que sustituye al estado de naturaleza **sirvió de título justificado del derecho**. Sus defensores más caracterizados son Grocio y Pufendorf, de la Escuela del Derecho Natural. En efecto Pufendorf afirma que: “no hay precepto alguno de derecho natural que su reparto general de todos los bienes para signar como cosa propia a cada uno su parte. Lo que hace la ley natural es aconsejar el establecimiento de la propiedad, cuando lo requiera la conveniencia de la sociedad humana; dejando a la prudencia todas las cosas o solamente algunas, y si las deben poseer separadamente o pro indiviso, abandonando las otras al primer ocupante, de filosofo. Una vez sentado el permiso divino, el hombre estuvo desde entonces en el derecho de hacerse dueño de los bienes de la tierra; pero para conseguir que fuera tenido como excluido el derecho común de los demás sobre la cosa que quedaban en posesión de uno falta alguna convención, y la institución de esta propiedad, para ser de conformidad con las máximas de la recta razón, no deja de estar originalmente fundada en las convenciones humanas.”

6.2.2. Teoría del trabajo

Afirma que el trabajo es la esencia de la propiedad; ergo esta deriva del trabajo, como recompensa de este. El hombre transforma la naturaleza aumentando su utilidad. Por ello, el producto de ese trabajo debe ser para quien lo ha realizado.

En cierta medida, se puede decir que esta teoría es complemento de la anterior, pues para ella la ocupación no basta para explicar la propiedad aquella solo confiere posesión que se transforme en propiedad mediante el trabajo.

Esta teoría nace con los economistas del siglo XVIII, en su obra Investigación de la Naturaleza y causas de la riqueza de las naciones, Adán Smith dice que: “El producto del trabajo es la recompensa natural del mismo. En aquel primer estado de las cosas que suponemos haber precedido a la propiedad de las tierras y a la acumulación de los fondos, todo el producto del trabajo pertenecería al trabajo: en él no había propietario ni otra persona con quien partirlo por derecho de señorío o dominio.”

La institución de la propiedad, limitado a sus elementos indispensables, consiste en el reconocimiento del derecho que tiene cada persona a disponer, exclusivamente, de todo lo que pueda haber producido por su esfuerzo personal, o recibido de los productores por título de dación o de leal consentimiento, sin emplear ni la fuerza ni el fraude. La base de todo es el derecho de los productos sobre lo producido por ellos mismos.

6.2.3. Teoría de la ley

De acuerdo con esta teoría, la propiedad es creación de la ley. Sólo ella puede constituir la o fundamentarla, disponiendo la renuncia de todos y otorgando un título de goce a uno sólo. Afirma que una vez constituida la sociedad y el poder civil, éste decretó, en interés de todos, la capacidad de cada uno para lograr la posesión exclusiva de los bienes y fijó las condiciones de esta apropiación, comenzando a existir desde entonces el derecho de propiedad privada.

Montesquieu, sustentando el derecho a la propiedad, dice: “Así como los hombres han renunciado a su independencia natural para vivir bajo las leyes políticas, han renunciado también a la comunidad natural para vivir sujetos a las leyes civiles. Las primeras de estas leyes les otorgaron la libertad; las segundas la propiedad. Es decir que el hombre prescinde de su inicial libertad para someterse a las leyes políticas, asegurándose con ellas su libertad y su propiedad”.⁶⁸

Bentham Jeremías, por su parte, expresa. “La ley no dice al hombre, trabaja y yo te recompensaré, sino que le dice, trabaja y los frutos de tu trabajo, es la recompensa natural y suficiente, que sin mí tú no podrías conservar, yo te aseguraré el goce de ellas, conteniendo la mano que quisiera quitártelos, Si la industria crea, la ley es la que conserva, si en el primer momento se debe todos los otros momentos todo se debe a la ley. Agrega que para conocer mejor el beneficio de la ley, procuraremos formarnos una

⁶⁸ Bilbeny, Norbert y otros autores. **Historia de la ética**, pág. 221.

idea clara de la propiedad natural, y que ella es únicamente obra de la ley. Pero su pensamiento lo resume en esta frase célebre”.⁶⁹ (sic)

La propiedad y la ley han nacido juntas y morirán juntas. Antes de las leyes no hubo propiedad; suprimida las leyes y toda propiedad desaparece.

6.3. Definición de dominio

El Código Civil Argentino define el dominio como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

El dominio es la plenitud de las leyes que los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella. De hecho, este dominio absoluto siempre ha sido limitado por la costumbre y por la legislación de cada país. En la legislación guatemalteca, específicamente en el Código Civil, se utiliza el término dominio como sinónimo de propiedad, sin embargo, el dominio es propiamente una situación o estado jurídico que ostenta su titular, como consecuencia de su derecho de propiedad, como un elemento supremo e ineludible, recogido de forma objetiva por la Constitución Política de la República de Guatemala.

Las condiciones para que la posesión produzca el dominio se establecen en el Artículo 620 del Código Civil, que prescribe que para que se produzca el dominio se necesita

⁶⁹ Bentham, Jeremías. **Tratados de legislación civil y penal**, pág. 258.



que esté fundado en justo título, adquirida de buena fe, de manera continúa y pacífica y por el tiempo señalado en la ley (10 años o 2 años Artículo 633 del Código en mención).

6.4. Derechos fundamentales del propietario

El Código Civil reconoce como derechos fundamentales del propietario: el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no a sido citado, oído y vencido en juicio, el derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador y el derecho del propietario a los frutos de sus bienes y a cuanto se les incorpore por accesión.

Las limitaciones al derecho de propiedad el Código Civil las regula, como aquellas limitaciones, prohibiciones y obligaciones al propietario. La materia esta regulada en los Artículos 473 al 484, de cuya lectura se desprende que se trata de limitaciones al derecho de propiedad, de prohibiciones o de obligaciones del propietario. Las limitaciones a la propiedad pueden ser: legales, o sea las que establecen las leyes y en ciertos casos los reglamentos, y voluntarias, o sea las establecidas por decisión del propietario, como en el caso de las servidumbres.

6.5. Modos de adquirir la propiedad

Espin Canovas consigna que “denomina tradicionalmente en la doctrina romanista modos de adquirir la propiedad a los hechos jurídicos que producen su adquisición por

parte de un sujeto”⁷⁰

El tratadista Alfonso Brañas “denomina a los modos de adquirir la propiedad a aquellos actos jurídicos, o en oportunidades simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien”.⁷¹

Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto. Los hechos a los que se refiere la doctrina, pueden tener su origen en la naturaleza como en el caso de la aluvión; de la legislación, como en el caso de la expropiación forzosa, y de la voluntad humana plasmada en la realización contractual, constituyendo los dos últimos, en rigor de la técnica, actos jurídicos por las circunstancias cualificadas por la participación del hombre.

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, pero ninguna parece haber alcanzado el relieve de la tradicional que los divide en “modos originarios y modos derivativos”. Los primeros se dan cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. Los segundos se dan cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica como la compraventa.

⁷⁰ Espín, **Ob. Cit**; Pág. 35

⁷¹ Brañas, **Ob. Cit**; Pág. 3

El Código Civil no adopta ninguna clasificación, de los modos de adquirir la propiedad, simplemente, se limita a enumerarlos, siendo los siguientes: Ocupación, accesión y la prescripción adquisitiva.

6.5.1 La ocupación

Es la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad. En el Código Civil la ocupación implica las situaciones siguientes:

- Hallazgo de Tesoros, Artículo 592 del Código Civil.
- Hallazgo de Bienes Mostrencos
- Apropiación de los animales bravíos o salvajes por medio de la ocupación y la caza. Lo concerniente a este tipo de ocupación esta regulado del Artículo 600 al 605 del Código Civil, así también en el Decreto Gubernativo 1235, Ley de Piscicultura y Pesca.

6.5.2 La accesión

De Diego define la accesión indicando: "que compete al dueño de una cosa sobre lo que esta produzca y a ella se incorpore o una, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable".⁷²

La teoría de la accesión fue creada por los Romanistas, quienes la clasificaron así:

⁷² Espín. **Ob. Cit**; Pág. 36



- **Accesión de Inmueble a Inmueble.** Nuestra legislación civil lo regula en los Artículos 676, 678, 679 respectivamente.

- **Accesión de Mueble a Inmueble.** Esta clase de accesión se encuentra regulado en los Artículos del 658 al 668 del Código Civil.

- **Accesión de Mueble a Mueble:** Artículos 689, 698, 690 del Código Civil.

6.5.3 La usucapión

La prescripción adquisitiva como también se le conoce es un modo especial de adquirir la propiedad a través del ejercicio de la posesión sobre un bien mueble o inmueble por el plazo establecido en la ley, cumpliendo con ciertos requisitos y formalidades especiales.



CAPÍTULO VII

7. Análisis jurídico de los Artículos 637 del Código Civil, 4 y 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala

Para ilustrar el presente tema, es indispensable hacer referencia de algunos aspectos que en derredor de él deben entenderse, a fin de lograr su comprensión y su adecuada ubicación dentro del ámbito jurídico, mismos que serán de gran utilidad para la comprensión y análisis del supuesto jurídico contenido en el Artículo 637 del Código Civil.

Antes de analizar es importante abordar el tema que se refiere al periodo de transición del derecho civil .

En cuanto a la codificación y evolución guatemalteca del derecho civil, puede afirmar que en un principio seguimos la misma suerte evolutiva de la codificación española y, no fue sino hasta en el año de 1877 en el que fue promulgado el primer Código Civil, luego en el año de 1926, posteriormente en 1933, y finalmente el actual Código Civil, Decreto Ley 106, promulgado a los 14 días del mes de septiembre de 1963 por el Jefe de Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdía. De esa cuenta se puede ubicar que bajo la Carta fundamental de Gobierno, Decreto Ley número 8, promulgado el 10 de abril de 1963 por el Jefe de Gobierno de la República, entro en vigencia el Código Civil que actualmente nos rige, cabe mencionar que se ha observado a través del



tiempo, desde que dio origen a la primera Constitución y parte desde el derecho de la Época Medieval, es un antecedente, con documentos que forman el principio de las Constituciones modernas, hasta arribar a la emisión de la Constitución Política de la República de Guatemala, promulgada el 31 de mayo de 1985 y entró en vigencia el 14 de enero de 1986, que es la que nos rige actualmente.

De lo anterior expuesto, se inicia el estudio y análisis del precepto jurídico antes mencionado.

7.1. Artículo 637 del Código Civil

El Artículo 637 del Código Civil establece que “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 otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Si 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 declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño”.

“Siguiendo la posición de Eduardo García Máynez, la norma se usa en dos sentidos, uno amplio que se aplica a toda regla de comportamiento, que puede ser obligatoria o no, y son llamadas reglas técnicas y otro estricto que corresponde a la que impone deberes o confiere derechos, conocidas simplemente como normas. Según Luis Muñoz,



la norma jurídica es aquella que fija la ordenación lógica de las obligaciones o deberes y de las facultades privativas del ser humano para la consecución de sus fines, y de aquellas reglas que imponen exigibilidad de las relaciones esenciales a la vida de la sociedad constituida”.⁷³

“El poseedor temporal en virtud de un derecho, es poseedor inmediato pero la posesión legítima o posesión mediata corresponde a quien le otorgó tal derecho. Es el caso del usufructuario, del arrendatario, del depositario, que poseen la cosa derivando su derecho del que tiene la posesión originaria. La protección que se concede al poseedor atiende a una doble necesidad: la de asegurar el orden público y la de proteger al que se presume que es propietario. El poseedor goza de las acciones procesales respectivas entre tanto no se demuestre el mejor derecho del que reclama la posesión. El reclamante deberá respetar la posesión del que la tenga sin privarlo de ella por su propia mano sino acudiendo a los tribunales de justicia para probar su derecho”.⁷⁴

“La posesión puede referirse al contenido del derecho dominical del propietario o a la posesión que conduce a la adquisición de la propiedad mediante el cumplimiento de las condiciones exigidas por la ley. Debe proceder desde luego de un hecho o acto jurídico que sirva de causa a la posesión y que legalmente transfiera el dominio, como sería la compraventa, la permuta, la adjudicación en pago, la donación y la sucesión hereditaria.

⁷³ Ajanel Alvarado, Vitalino Anibal. **Análisis de las reformas al Código de Trabajo contenidas en Decretos números 13-2001 y 18-2001 del Congreso de la República de Guatemala**, pág. 77.

⁷⁴ Exposición de Motivos del Código Civil.



La ocupación no es título legal para adquirir la propiedad de inmuebles, aunque estos se posean por más de diez años, pues los bienes de esta clase que no pertenezcan a personas individuales o jurídicas, son nacionales y su adquisición está sujeta a lo dispuesto en el Código Fiscal; en cambio, al poseedor de bienes muebles se le considera dueño mientras no se pruebe lo contrario. La posesión de bienes y semovientes comprados en mercados o ferias o establecimientos autorizados, es legítima y estará amparada por la autoridad, pero la adquisición que proceda en otra forma no es legal y puede perderla el adquirente, a quien únicamente le quedará acción para reclamar contra el que le vendió, lo que resulta ineficaz cuando la operación se ha hecho con individuos desconocidos. El acto jurídico que transfiere el derecho, es el justo título a que la ley se refiere; pero, tratándose de bienes inmuebles, la operación debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad y para el efecto la ley establece que se haga constar en un documento sujeto a normas legales, que no pueden evadirse”.⁷⁵

Este documento que en la contratación es la escritura pública, se llama también título, para los efectos de la inscripción en el Registro. Pero hay ocasiones en que alguna circunstancia impide que el enajenante pueda otorgar escritura de traspaso con los requisitos exigidos por la ley para que presentada al Registro, sea inscrita a nombre del nuevo dueño, Según la exposición de motivos del Código Civil, “En estos casos, el adquirente sólo recibe la posesión de hecho mediante la entrega material de la cosa que le hace el transmitente, pero como no obtiene título para inscribir, la ley suple su

⁷⁵ Exposición de Motivos del Código Civil

falta permitiendo que el poseedor acredite judicialmente haberla adquirido con justo título y gozarla quieta, publica y pacíficamente sin interrupción, durante un término no menor de diez años para que inscriba su posesión, la cual, transcurridos otros diez años; sin reclamo alguno, o antes si el poseedor puede probar en otra forma su derecho, se convertirá en inscripción de propiedad”.

El Código Civil de 1977 contempló este caso y dispuso que los que carecieren de título hábil para la inscripción, podían solicitar título supletorio para su registro. Han pasado muchos años y el problema sigue en pie, sobre todo entre los campesinos, por lo que es indispensable mantener la vigencia de la titulación supletoria. La titulación ordinaria, dice Roca Sastre, “justifica el acto o contrato, es decir, el negocio o causa jurídica de la adquisición del derecho real. Este aparece en ella en todo su dinamismo o sea, en su constitución, transmisión, modificación o extinción. Es una prueba directa de la adquisición producida generalmente de modo bilateral, ya que auténtica el consentimiento o acuerdo entre transferente y adquirente”.⁷⁶

La titulación supletoria, sigue diciendo el mismo autor, “justifica la titulación de un derecho real. Este aparece en ella como reflejo de su situación estática, o sea en su tenencia o pertenencia. Es una prueba indirecta de la adquisición, producida de modo unilateral”.⁷⁷

⁷⁶ **Ibid.** pág. 52

⁷⁷ **Ibid.**



Es necesario, pues, el documento en que conste con arreglo a la ley, la transmisión de la propiedad de un inmueble a fin de que el Registro pueda efectuar la inscripción y demás operaciones que se refieran al mismo inmueble.

Son estos principios los que están contenidos en los capítulos VII y VIII, Título II, Libro II Del Código Civil que tratan de la posesión y la usucapación. Debe observarse que el Artículo 637 declara que 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 otra inscripción de propiedad rotativa al mismo inmueble. Sin embargo, agrega, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes de los diez años de posesión registrada y la sentencia que así lo declare, es título para la inscripción de propiedad y para cancelar la inscripción hecha a favor del antiguo dueño.

Esta última parte se armoniza con el Artículo 651 que establece que el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. De manera que la propiedad puede obtenerla el usucapiente por la posesión registrada a que se refiere el primer párrafo del Artículo 637, o demandando la propiedad directamente, como lo establece el segundo párrafo del mismo Artículo, toda vez que disponga de prueba plena para que una sentencia favorable mande cancelar la inscripción existente y registrar el derecho del nuevo dueño.



El objeto del presente estudio ha sido determinar los alcances legales y la naturaleza jurídica del Artículo 637 del Código Civil, análisis que se traduce en la interpretación legal de dicha regulación legal, con el objetivo general siguiente:

Determinar la incompatibilidad del Artículo 637 del Código Civil, con los Artículos 39 y 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

De lo anterior se establece con claridad y en forma indubitable que el derecho de igualdad constitucional, es violado por el Artículo 637 del Código Civil y que de conformidad con el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el derecho de la propiedad privada, es un derecho de la persona humana, para disponer libremente de sus bienes, sin embargo el precepto legal arriba mencionado, contraría la disposición constitucional, al establecer la opción de adquirir un bien inmueble a través de la usucapión.

Debe tomarse en cuenta que la adquisición de una propiedad, se realiza a través de la posesión registrada, institución jurídica que constituye el fundamento de la inscripción de dominio de la propiedad o a través de la regulación contenida en el Artículo 442 del Código Civil, que establece que los bienes son las cosas que pueden ser objeto de apropiación.

Sin embargo, el Artículo 637 del Código Civil establece la posibilidad de cancelación de inscripción de la posesión de la propiedad registrada de un inmueble, cuando ha sido



adquirida a través de la institución de la usucapión.

De lo anterior se desprende que el Artículo 637 del Código Civil, contraría la disposición constitucional contenida en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, por lo que es inconstitucional de pleno derecho, conforme lo dispone el Artículo 175 de la ley suprema.

El Artículo 637 del Código Civil debe quedar reformado así: "La posesión registrada de un inmueble, no debe generar inscripción de dominio a nombre de otra persona, en cumplimiento a lo que establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala".

Según el Artículo 1125 numeral 3) del Código Civil, en el Registro General de la Propiedad se inscribirá la posesión que conste en título supletorio legalmente expedido. "Este Artículo contempla el principio registral de inscripción, los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza aprobatoria que el registro les da".⁷⁸

"En este submotivo de casación aducido por el actor la violación de ley se refiere a la inaplicación del Artículo 14 de la Ley de Titulación Supletoria, que concede el plazo de diez años a la persona interesada en impugnar las diligencias de titulación supletoria.

⁷⁸ Muñoz, Nery y Rodrigo, Muñoz. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**, pág. 22.

En efecto, la Sala no aplicó el Artículo 14 de la Ley de Titulación Supletoria, porque no era el pertinente para el análisis de la caducidad que declaró con lugar, porque el fallo lo sustentó en el Artículo 9 de la misma ley. Este precepto normativo establece el plazo de treinta días para que las partes acudan a la vía ordinaria en caso de oposición de la persona que se considere afectada por las diligencias indicadas, plazo que es perentorio e improrrogable, de conformidad con el Artículo 64 del Código Procesal Civil y Mercantil, ya que si dentro de dicho plazo no promueve el proceso ordinario correspondiente, caduca el derecho del opositor. Además, el Artículo 14 de la ley citada se refiere a una situación diferente al planteamiento de un juicio ordinario de oposición a las diligencias de titulación supletoria, toda vez que la normativa contenida en este precepto jurídico, tiene por finalidad única la revisión de las diligencias señaladas con el objeto de determinar si se cumplieron los requisitos establecidos por la ley y su trámite es el de los incidentes. De lo anterior se concluye que la revisión a que se refiere este Artículo, no autoriza el planteamiento de un proceso ordinario para la anulación de las diligencias de titulación supletoria, sino un acto de revisión que no se tramita en la vía ordinaria”.⁷⁹

"La Cámara Civil en reiterados fallos ha sostenido que para que proceda a la acción reivindicatoria, es necesario que se identifique la cosa reclamada y que ésta esté en posesión del demandado o demandados. Además de lo anterior, se debe agregar como otro requisito el título de dominio o el justo título en su caso”.⁸⁰

⁷⁹ Corte Suprema de Justicia. Gaceta del 22/03/2006, referente al Recurso de Casación, No. 26-2005

⁸⁰ Corte Suprema de Justicia. Gaceta del expediente No. 300-2001, fecha 12/08/2002.

El Artículo 918 del Código Civil, establece que: “Los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte”.

7.2 Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala

Es importante agregar que si bien es cierto que la Constitución Política de la República es de creación y vigencia posterior al Código Civil, es necesario indicar que la ley constitucional, por ser de carácter suprema, tiene supremacía sobre la ley ordinaria mencionada anteriormente aunque su vigencia sea posterior.

El Artículo 4 constitucional regula: "Libertad e igualdad. En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí”.

Es clara la disposición constitucional que regula el Artículo 4, estableciendo el derecho de igualdad al regular que en Guatemala todos los seres humanos son iguales en derechos y que el hombre y la mujer tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Este principio constitucional impone que situaciones iguales sean tratadas normativamente de la misma forma, para que el mismo rebase un significado puramente formal y sea realmente efectivo. El principio de igualdad hace una referencia a la universalidad de la ley, pero no prohíbe, ni se opone a dicho principio, el hecho



que el legislador contemple la necesidad o conveniencia de clasificar y diferenciar situaciones distintas y darle un tratamiento diverso, siempre que tal diferencia tenga una justificación razonable de acuerdo al sistema de valores que la Constitución acoge.

Esta norma reconoce la igualdad humana como principio fundamental, que ha sido estimado en varias resoluciones de la Corte de Constitucionalidad. Al respecto debe tomarse en cuenta que la igualdad no puede fundarse en hechos empíricos, sino se explica en el plano de la ética, porque el ser humano no posee igualdad de condiciones físicas, ya que de hecho son evidentes sus desigualdades materiales, sino que su paridad deriva de la estimación jurídica. Desde esta perspectiva, la igualdad se expresa por dos aspectos: Uno, porque tiene expresión constitucional, y otro, porque es un principio general del derecho. El reconocimiento de condiciones diferentes a situaciones también diferentes no puede implicar vulneración del principio de igualdad, siempre que tales diferencias tengan una base de razonabilidad.

7.3 Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala

Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.



La Corte de Constitucionalidad, al respecto, establece: "Este derecho se garantiza en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República, como inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público".⁸¹

⁸¹ Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 3, expediente No. 97-86, sentencia: 25-02-87, pág. 17.



CONCLUSIONES

1. A pesar que la ley constitucional tiene supremacía sobre la ley ordinaria, se toma en cuenta esta superioridad, a pesar que la actual Constitución de la República de Guatemala, fue creada y tomó vigencia posteriormente a la creación del Código Civil.
2. Conforme el Artículo 637 del Código Civil guatemalteco, por medio de la usucapión se establece la opción de adquirir un bien inmueble, aunque lo dispuesto sea contrario a lo establecido en la Constitución de la República de Guatemala.
3. Se determina que el segundo párrafo del Artículo 637 del Código Civil guatemalteco, es violatorio al derecho constitucional de propiedad privada y del derecho de igualdad, al permitir la cancelación de un asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad.
4. En Guatemala para adquirir una propiedad es a través de la posesión registrada o por medio de la regulación contenida en el Artículo 442 del Código Civil, tomar a ambas como fundamento para la inscripción de dominio de la propiedad relativa al mismo bien, quedando con ello vedado el derecho de adquirir a través de la usucapión, con el fin ultimo de solicitar la reforma de la figura legal en cuestión.





RECOMENDACIONES

1. El Estado debe tomar en cuenta que si bien la actual Constitución de la República de Guatemala entró en vigencia en fecha posterior a la creación del Código Civil, es necesario establecer que la ley constitucional tiene supremacía sobre la Ley Ordinaria, aunque su vigencia sea posterior, puesto que en el supuesto jurídico contenido en el Artículo 637 del cuerpo legal en mención, existe contradicción por no estar en concordancia con el principio registral de prioridad y de propiedad privada constitucionalmente consagrado en cuanto a su certeza jurídica.
2. Es imprescindible que el Estado resguarde la observancia de los principios constitucionales y evite que por medio de la usucapión se pueda adquirir un bien inmueble, puesto que el respeto a los derechos fundamentales constituye uno de los pilares del Estado de derecho y con ello se evita las desigualdades que aún se observan en materia de propiedad.
3. A través del Congreso de la República de Guatemala, reformar el Artículo 637 del Código Civil, en el sentido que: “La posesión registrada de un inmueble, no debe generar inscripción de dominio a nombre de otra persona, en cumplimiento a lo que establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, amén a que el mismo es violatorio al régimen de propiedad privada y a los principios fundamentales de derecho.



4. El Estado de Guatemala, debe velar para que la única forma de adquirir una propiedad sea a través de la posesión registrada y la regulación contenida en el Artículo 442 del Código Civil, que establece que los bienes son las cosas que pueden ser objeto de apropiación y eliminar el uso de la usucapión, por haber cumplido el poseedor, no obstante, con los requisitos esenciales que exige la ley y el fenecimiento de las diligencias voluntarias de mérito.



BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala.** Guatemala: Ed. Impresos Industriales, 1994.
- AJANEL ALVARADO, Vitalino Aníbal. **Análisis de las reformas al Código de Trabajo contenidas en Decretos números 13-2001 y 18-2001 del Congreso de la República de Guatemala.** Guatemala: Tesis de Abogado y Notario. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Centro Universitario de Occidente, Universidad de San Carlos de Guatemala, Quetzaltenango, 2002.
- ALBALADEJO, Manuel. **Concepto, estructura y clases de posesión.** Madrid: Ed. Revista de Derecho, 1962.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Guatemala: Tesis de Abogado y Notario. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1981.
- BENTHAM, Jeremías. **Tratados de legislación civil y penal.** Obra extractada de los manuscritos y traducida al castellano por Ramón Salas, Madrid, España, 1748-1832.
- BILBENY, Norbert y otros autores. **Historia de la ética.** España: Ed. Crítica, 2006, pág. 221.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español.** Madrid: Ed. Revista de Derecho civil, 1968.
- GÓMEZ GARCÍA, Julio. **Propuesta para la reglamentación de los registros civiles en Guatemala.** Tesis de Abogado y Notario. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1993.
- MARIANI DE VIDAL, Marina. **Derechos reales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Zavalía, S.A. 2004.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** Guatemala, Ed. Infoconsult Editores, 2005.



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1981.

PERALTA MÉNDEZ, Carlos Enrique. **El registro de la propiedad**. Guatemala: Tesis de Abogado y Notario. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, 1970.

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil**. México: Ed. Harla, 1998.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Ed. Revista de derecho civil, Madrid, 1957.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Valladolid, España, Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, 1932.

Legislación:

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

Carta Fundamental de Gobierno. Asamblea Nacional Constituyente, Guatemala, 1963.

Código Civil. Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

Ley de Titulación Supletoria. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 49-79, 1979.

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

Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 48, expediente No. 443-97, sentencia del 11-06-98.

Corte de Constitucionalidad. Gaceta No. 3, expediente No. 97-86, sentencia: 25-02-87, pág. 17.

Corte Suprema de Justicia. Gaceta del 22/03/2006, referente al recurso de casación, No. 26-2005.

Corte Suprema de Justicia. Gaceta del expediente No. 300-2001, fecha 12/08/2002.