

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

**LA NECESARIA REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD
NORMADA EN EL ARTÍCULO 676 DEL CÓDIGO CIVIL**

ANABELLA NINETH CERMEÑO GARCÍA

GUATEMALA, MAYO DE 2013

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

**LA NECESARIA REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD
NORMADA EN EL ARTÍCULO 676 DEL CÓDIGO CIVIL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ANABELLA NINETH CERMEÑO GARCÍA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, mayo de 2013

**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 III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V:	Br. Rocael López González
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

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. ANGEL ANIBAL ILLESCAS CORZO
ABOGADO Y NOTARIO
2a. Avenida 03-26 Zona 1
San Raymundo Guatemala
Tel: 66308172

Guatemala, 28 de Agosto de 2012

Señor:
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Dr. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Presente:

De manera atenta informo a usted que procedí a asesorar la tesis elaborada por la Bachiller **ANABELLA NINETH CERMEÑO GARCÍA**, intitulada **LA NECESARIA REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD NORMADA EN EL ARTÍCULO 676 DEL CÓDIGO CIVIL**. Por lo que informo lo siguiente.

1. La bachiller Cermeño García, realizó el trabajo de forma acortada conforme a los lineamientos de los métodos y técnicas de investigación adecuados y necesarios;
2. El contenido científico se refiere a la propiedad por avulsión y la regulación que debe establecerse para dar seguridad jurídica en la adquisición de la propiedad, mientras que el técnico es el desarrollo del trabajo investigativo. Los métodos de investigación utilizados fueron inicialmente el deductivo y posteriormente el inductivo, toda vez que se realizaron análisis de hechos particulares para llegar a conclusiones generales y viceversa. la técnica de investigación utilizada fue documental;
3. Al igual que la ponente, creo que es necesario regular la propiedad por avulsión, para transparentar el proceso de adquisición, por lo cual el tema tratado es importante en el sentido que se busca una solución al problema legal. La redacción fue corregida para darle una mayor claridad al tema. El trabajo de tesis tiene una contribución a la legislación guatemalteca
4. El contenido del trabajo de tesis se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva. La metodología y técnicas de investigación utilizadas la redacción, las conclusiones y recomendaciones, y la bibliografía, son congruentes a los temas desarrollados dentro de la investigación.



Por lo tanto al haber finalizado la asesoría del trabajo de tesis me permito emitir DICTAMEN FAVORABLE, en virtud que el mismo cumple con los requisitos exigidos en el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Colegiado. 6056




ABOGADO
ANGEL AMAL ESCOBAR CORZO
ABOGADO Y NOTARIO




FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Cadastral (Inscripción) - Calle 22
GUATEMALA, G. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 21 de septiembre de 2012.

Atentamente, pase al LICENCIADO RUBÉN DARÍO VENTURA ARELLANO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante ANABELLA NINETH CERMEÑO GARCÍA, intitulado: "LA NECESARIA REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD NORMADA EN EL ARTÍCULO 676 DEL CÓDIGO CIVIL".

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


BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFÉ DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/sjh.



Lic. RUBÉN DARÍO VENTURA ARELLANO
ABOGADO Y NOTARIO
10ª. Av. 04-70 Zona 1
Tel. 22208386
Guatemala, C.A.

Guatemala, 05 de octubre de 2012

Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Pte.



Respetable Doctor:

De conformidad con el nombramiento emitido por esa unidad, procedí a revisar el trabajo de tesis de la Bachiller **ANABELLA NINETH CERMEÑO GARCÍA**, el cual se intitula **"LA NECESARIA REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD NORMADA EN EL ARTÍCULO 676 DEL CÓDIGO CIVIL**.

Al realizar la revisión de tesis sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, que consideré en su momento eran oportunas, para la mejor comprensión del tema que se desarrolla, por lo que informo a usted que:

1. En relación al contenido de la presente tesis, opino que cumple objetivamente con cada uno de los capítulos elaborados, pues los mismos fueron ampliados y redactados a fin de que sea fácil su comprensión.
2. Es importante el estudio del tema desarrollado, los conceptos y definiciones, el análisis jurídico doctrinario determina que se debe regular la propiedad por avulsión para evitar enfrentamientos entre pobladores de lugares donde corren ríos que pueden distorsionar los límites de las propiedades.
3. La metodología utilizada se dio a través de los métodos deductivo e inductivo, por el primero se obtuvieron propiedades generales a partir de las singulares, y por el segundo se obtuvieron propiedades particulares a través de las generales. Por el método analítico se descompuso el todo en sus partes para estudiar cada una de ellas con la finalidad de descubrir la esencia del problema. Por el sintético se enlazó la relación abstracta con las relaciones concretas de la investigación.
4. La técnica de investigación utilizada fue la documental y la bibliográfica, con las cuales se abarcó las etapas del conocimiento científico planteando el problema jurídico-social de actualidad y buscándole una posible solución.



LIC. RUBÉN DARIÓ VENTURA ARELLANO
ABOGADO Y NOTARIO

10^a. Av. 04-70 Zona 1
Tel. 22208386
Guatemala, C.A.

5. El presente trabajo de tesis es un material de consideración actual y que aporta un conocimiento científico en lo referente a los límites de la propiedad cercanas a corrientes de aguas naturales.
6. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y debidamente fundamentadas, en congruencia con el tema investigado, por lo cual, brindan una valiosa contribución para el derecho. El presente trabajo de tesis es amparado por una bibliografía actual, en la que los autores son profesionales en la materia que se desarrolla en el presente trabajo.

En tal sentido, el contenido del trabajo de tesis me parece sumamente de actualidad, de esta cuenta la ponente cumplió con los requisitos establecidos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que deviene procedente emitir DICTAMEN FAVORABLE.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,

Colegiado No. 3296



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 1,
GUATEMALA, C. A.

A handwritten signature in the top right corner of the page.

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 03 de mayo de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ANABELLA NINETH CERMEÑO GARCÍA, titulado LA NECESARIA REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD NORMADA EN EL ARTÍCULO 676 DEL CÓDIGO CIVIL. 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/slh.
A handwritten signature in the middle left section of the page.

A handwritten signature in the middle right section of the page.
Lic. Arideth Ortiz Chellana
DECANO



A handwritten signature in the bottom right section of the page.

DEDICATORIA

A DIOS:

Mi amor y agradecimiento infinito, porque siempre está conmigo, en todo momento.

A MIS PADRES:

Oscar Cermeño Soto y Delia García Duarte de Cermeño. Con todo mi amor y agradecimiento por el apoyo que me han brindado incondicionalmente en todas las etapas de mi vida.

A MI ESPOSO:

Danilo Stuardo Meléndez Luna con mucho amor, por ser un gran apoyo en mi vida.

A MIS HIJOS:

Daniel Estuardo y Ana Lucía con todo mi amor.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, casa de estudios, donde adquirí los conocimientos que me permitieron culminar mi carrera.

ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. Antecedentes.....	2
1.1.1. Edad Antigua.....	3
1.1.2. Edad Media.....	5
1.1.3. Edad moderna.....	6
1.1.4. Edad contemporánea.....	6
1.2. Definición.....	7
1.3. Clases de propiedad y modos de adquirirla.....	9
1.4. Características del derecho de propiedad.....	10

CAPÍTULO II

2. Derechos reales.....	13
2.1. Definición.....	13
2.2. Naturaleza jurídica.....	13
2.3. Derechos reales de goce.....	15
2.3.1. El usufructo.....	15
2.3.2. Uso y habitación.....	26

CAPÍTULO III

3. La accesión.....	29
3.1. Definición.....	29
3.2. Naturaleza jurídica.....	30
3.3. Análisis doctrinario.....	31
3.4. Supuestos de la accesión.....	31

	Pág.
3.4.1. Accesión en bienes muebles.....	33
3.5. La accesión en la ley guatemalteca.....	34
3.5.1. Frutos naturales y civiles.....	34
3.5.2. Accesión por incorporación a bienes inmuebles.....	35
3.5.3. Accesión de la mala fe con materiales ajenos.....	35
3.5.4. Accesión de buena fe.....	35
3.5.5. Sembrador o edificador de mala fe.....	36
3.5.6. Cuando haya mala fe en el edificador o sembrador.....	36
3.5.7. Materiales y plantas pertenecientes a tercero.....	37
3.5.8. Accesiones ocasionadas por las aguas.....	37
3.5.9. Cauces de los ríos.....	38
3.5.10. Avulsión.....	39
3.5.11. Formación de islas.....	39
3.5.12. Aluvión.....	40
3.5.13. Bienes mostrencos.....	40
3.5.14. Defensa contra las aguas.....	42
3.5.15. Accesión por incorporación a bienes muebles.....	42
3.5.16. Cosa accesoria.....	43
3.5.17. Incorporación sin oposición.....	44
3.5.18. Empleo de materia ajena.....	45

CAPÍTULO IV

4. La propiedad por avulsión.....	47
4.1. Definición.....	47
4.2. Análisis jurídico doctrinario.....	48
4.3. Condiciones para que se de la avulsión.....	53
4.4. De los frutos.....	54
4.5. Características de la avulsión.....	55

	Pág.
4.6. Acciones fluviales.....	56
4.7. Medios de adquirir la propiedad.....	60
4.7.1. De acuerdo a su naturaleza.....	60
4.8. La avulsión en el derecho comparado.....	62
4.8.1. Argentina.....	62
4.8.2. México.....	62
4.8.3. Chile.....	63
4.8.4. Venezuela.....	63
4.8.5. Colombia.....	65

CAPÍTULO V

5. Propuesta de procedimiento para regular la adquisición de la avulsión en la ley guatemalteca.....	67
5.1. La avulsión en la ley civil guatemalteca.....	67
5.2. Diferencias entre avulsión y aluvión.....	70
5.3. Análisis de la propuesta.....	71
5.4. Exposición de motivos.....	76
5.5. Proyecto del reglamento para la tramitación de la propiedad por avulsión.....	76
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
ANEXOS.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	97

INTRODUCCIÓN

El Artículo 676 del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (Código Civil), estipula: “Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada”.

Por su parte, el Artículo 677 del Código Civil, estipula “Si la porción conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cauce, continua perteneciendo al dueño del terreno cuya ribera fue segregada. Lo mismo sucede cuando dividiéndose un río en arroyo, circunde y aisle algunos terrenos”.

Guatemala, por su situación topográfica y estar inmersa, por su naturaleza, a cambios climáticos existen muchos desprendimientos de tierras por las correntadas de ríos y desniveles en lagos, pero no existe un procedimiento para solucionar esta problemática es necesario que se tenga un procedimiento para estos casos, como la medida de rectificación de área que en este caso correspondería a la persona que sufre en su finca una pérdida de porción de tierra, pero no existe un procedimiento para la persona que tiene mayor perímetro en su propiedad, por eso es necesario establecer que institución es apta para conocer del caso y que procedimiento seguir.

Se comprobó la siguiente hipótesis: La avulsión como una forma de variar la propiedad por fenómenos terrestres trae consigo la segregación de uno de los terrenos a otro, por lo que variarían las medidas con las que se encuentran registradas, por lo que se hace necesario crear un proceso administrativo para resolver el caso cuando se ha segregado una propiedad por medio de la avulsión.

El objetivo general de la investigación es: Establecer los fundamentos doctrinarios y

jurídicos que requieren de revisión y análisis, necesarios para el estudio y solución del problema.

Se alcanzaron los objetivos específicos siguientes: Demostrar que la avulsión es una forma de variar los linderos de la propiedad, por fenómenos naturales, y que en Guatemala esta figura es común por la situación geográfica del país, ya que las inundaciones de ríos dan lugar, en algunos casos, a la avulsión. Analizar la forma de crear un procedimiento que regule la solución al problema de la avulsión.

Los supuestos de la investigación fueron: La ley no establece una regulación en los casos de avulsión, por lo que existe inseguridad jurídica cuando se presenta uno de esos casos. Se crea inseguridad jurídica al no establecer un procedimiento notarial o administrativo para la solución del problema. El problema de la tierra ha llegado a límites incalculables que en muchos casos se llega a delinquir, pues muchas personas resuelven por la fuerza los problemas de propiedad de tierras, irrespetando el estado de derecho.

La presente investigación consta de cinco capítulos; el primero, trata del derecho de propiedad, se estudian sus antecedentes, clases de propiedad y modos de adquirirla; el segundo, se refiere a los derechos reales, se definen y se estudia su naturaleza jurídica; el tercero, se desarrolla sobre la accesión, se analiza su definición, naturaleza jurídica y se hace el análisis doctrinario; en el cuarto, se analiza la propiedad por avulsión, se hace un análisis jurídico doctrinario; y, en el quinto, se hace la propuesta del procedimiento para regular la adquisición de la avulsión en la ley guatemalteca.

Los métodos de investigación utilizados fueron: Deductivo: Se empleó en los primeros capítulos del trabajo, ya que se hizo un estudio amplio sobre las inscripciones en el registro de la propiedad. Analítico: Permitió desplazar todo el conocimiento en partes, en relación a lo que establece la legislación nacional respecto al contenido en la doctrina, la realidad y las leyes. La técnica de investigación utilizada fue la documental.

CAPITULO I

1. Derecho de propiedad

“En derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien”¹.

El objeto del derecho de propiedad esta constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad"².

Según la definición dada en el Artículo 582 del Código Civil de Chile, Eel derecho de propiedad es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”.

¹ Morán Martín, Remedios. **El derecho de propiedad y el derecho de posesión**. Pág. 139.

² Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 562.

“Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), disfrute (*ius fruendi*) y disposición (*ius abutendi*),² distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval.³ Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto”³.

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden.

1.1. Antecedentes

En los primeros estadios de la vida el hombre era un ser nómada, el cual por su condición carecía de conocimiento sobre la propiedad inmobiliaria.

El espíritu de dominio colectivo de los bienes que prevalecía en el ser nómada, se va transformando lentamente en dominio individual de la propiedad inmobiliaria al momento en que el hombre se transforma de un ser nómada a un ser sedentario.

Históricamente el derecho de propiedad se divide en cuatro edades:

1. Edad antigua

³ Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico espasa**. Pág. 348.

2. Edad media
3. Edad moderna
4. Edad contemporánea

1.1.1. Edad antigua

Es período comprendido desde la era cuaternaria hasta la invasión de los bárbaros a Europa, durante el cual se dan distintas formas del derecho de propiedad:

Propiedad religiosa

Propiedad colectiva o tribal

Propiedad en derecho romano

Propiedad bonitaria o pretoriana

Propiedad religiosa

En esta etapa del derecho de propiedad inmobiliaria, en Egipto y Asiria, inmobiliaria era de carácter divino, el suelo pertenecía exclusivamente a la deidad, quien delegaba en los soberanos la potestad de distribuir el suelo entre sus habitantes, pero con carácter posesorio.

La propiedad colectiva o tribal

En esta forma de propiedad la tierra era de dominio colectivo, pertenecía a la

comunidad y era distribuida entre los jefes de cada familia a quienes se les otorgaba el derecho de uso y no de dominio sobre la misma.

La propiedad en el derecho romano

En un inicio la propiedad en el derecho Romano era de carácter colectivo, posteriormente se transformó en propiedad individual.

La propiedad individual en el derecho Romano se caracterizaba por la coexistencia de dos tipos de propiedad:

- a. Propiedad quiritaria o genuina
- a. Propiedad bonitaria o pretoriana

La propiedad quiritaria o genuina, se caracterizaba por la transmisión del dominio sobre los bienes a través del emancipatio, rito que se efectuaba ante un representante del Estado y cinco testigos, o a través de la in iure cesio, conocido como juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra.

La particularidad de este tipo de propiedad radicaba en que solo los ciudadanos romanos podían optar a la propiedad quiritaria.

La propiedad denominado abonitaria o pretoriana, era un tipo de propiedad

considerada de segundo grado la cual se obtenía mediante la traditio, por lo que no otorgaba el dominio sobre los bienes.

Estos dos tipos de propiedades fueron unificados por Justiniano, y se convirtieron en la llamada propiedad única.

1.1.2. Edad media

Período comprendido desde la caída del imperio romano de occidente, en 476, hasta el descubrimiento de América en 1492.

“En la Edad Media, merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo.

Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos de ambos, se llamo dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo”⁴.

En esta etapa el señor feudal poseía el dominio directo sobre los bienes raíces y al vasallo solo se le otorgaba el derecho a usar y disfrutar los bienes a perpetuidad.

⁴ Espín, Canovas. **Derecho civil**. Pág. 71.

1.1.3. Edad moderna

Período comprendido desde el siglo XV hasta la Revolución Francesa de 1789.

Durante la edad media los señores feudales se apropiaron desmedidamente de las tierras conquistadas lo cual lesionó los intereses de la monarquía, quienes por temor a la pérdida de su poderío y dominio sobre las tierras, adoptaron medidas tendentes a la centralización del poder en mano de los soberanos.

La centralización del poder en mano de los soberanos aunado al nacimiento de la burguesía, provocó la desaparición del régimen feudal y dio paso al surgimiento de una nueva etapa, la edad moderna.

El surgimiento de la Revolución Francesa se convierte en un acontecimiento significativo para el derecho de propiedad. Se separa definitivamente el derecho de propiedad o dominio directo, del denominado dominio útil que persistía durante la edad media.

1.1.4. Edad contemporánea

Período comprendida desde 1789 hasta la actualidad.

En la actualidad el derecho de propiedad es concebido atendiendo a dos tendencias ideológicas: el capitalismo y el socialismo.

La corriente ideológica capitalista expone que toda persona tiene derecho a gozar y disponer libremente del dominio individual de los bienes; y en oposición a esta corriente surge la tendencia ideológica socialista que concibe el derecho de propiedad como un derecho colectivo orientado a satisfacer las necesidades de la comunidad.

1.2. Definición

El objeto del derecho de propiedad esta constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad"⁵.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso "*ius utendi*", disfrute "*ius fruendi*" y disposición "*ius abutendi*", distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval.

Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

⁵ **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 465.

Diversos autores tratan de definir con precisión el derecho de propiedad, tal es el caso de la doctrina moderna que conceptúa el derecho de propiedad como “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”⁶.

Para Puig Peña, el dominio sinónimo de propiedad “es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico privado”⁷.

Dentro de las innumerables definiciones surgidas se encuentra la de, Vitorio Scialoja, quien citado por Juan Francisco Flores Juárez, establece que “propiedad es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resultare prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno”⁸.

“La propiedad es el derecho real que una persona ejerce sobre una cosa corpórea o incorpórea para someterla jurídicamente a su voluntad”⁹.

El Artículo 464 del Código Civil guatemalteco, define el derecho de propiedad de la siguiente manera: “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

⁶ Puig Peña. **Tratado de derecho civil**. Pág. 283.

⁷ **Ibid.**

⁸ **Derecho civil**. Pág. 60.

⁹ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 483.

leyes”.

1.3. Clases de propiedad y modos de adquirirla.

Puig Peña, expone: “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 determinado sujeto”¹⁰.

Los hechos jurídicos susceptibles de ser reconocidos por la ley como modos eficaces para hacer surgir el dominio de un bien se dividen en dos: los modos originarios y los modos derivativos.

Son modos originarios de adquirir la propiedad, todos aquellos hechos jurídicos en los que el poseedor de un bien, no recibe derechos de ninguna persona ya sea porque el bien poseído no estaba sujeto a un derecho preexistente o porque la ley lo transforma en beneficio del nuevo adquirente.

Son modos derivativos de adquirir la propiedad, todos aquellos hechos jurídicos a través de los cuales el poseedor de un bien adquiere el bien poseído en virtud de la transmisión de un derecho preexistente.

En Derecho, la **propiedad** es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más

¹⁰ Compendio de derecho civil español. Pág. 277.

limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objeto del derecho de propiedad esta constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

La propiedad no es más que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad.

1.4. Características del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es un moral, exclusivo y perfecto poder, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo.

- Es un **poder moral** porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.
- Es un derecho **exclusivo**, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.

- Es un derecho **perfecto**. El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos; de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia (dominio radical) o sobre la utilidad (dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo). Estas tres clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. El derecho de propiedad es un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, incluso mediante un uso proporcionado de la fuerza, y disponer plenamente de su utilidad y aún de su substancia, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir la cosa.
- Es un derecho **limitado** o restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- Es **perpetuo**, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

CAPÍTULO II

2. Derechos reales

2.1. Definición

“Gravamen fiscal sobre las transmisiones de bienes entre vivos o mortis causa y otros actos o contratos. Impuesto de derechos reales. Por supuesto, la expresión se emplea asimismo como plural de derecho real. Para referirse a la serie de ellos que un ordenamiento admiten o que un autor acepta. Y también para el conjunto de facultades de ese género que a alguien corresponde sobre una cosa, especialmente inmueble”.¹¹

2.2. Naturaleza jurídica

“Así como en gran parte de las instituciones jurídicas existe unanimidad en la determinación de su significado variando sólo las opiniones y tendencias en circunstancias de orden secundario o en consecuencia mas o menos necesarias existen otras, en cambio, en las cuales la impresión llega, incluso, al mismo criterio definidor, provocando con ello ciertas dudas y vacilaciones que, sin embargo, se salvan gracias a la enorme fuerza jurídica de la institución misma. Esto ha ocurrido con la rúbrica fundamental de los derechos reales, cuyo concepto no ha sido siempre

¹¹ Cabanellas, Guillermo. **Ob Cit.** Pág. 622.

igual en el pensamiento de los tratadistas”.¹²

Durante todo el decurso del pensamiento jurídico tradicional ha dominado, casi hasta las postrimerías del 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.

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 la relación hombre a cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatividad, o lo que es lo mismo que el titulara del “ius in re” podía moverse él solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio, y sin precisar de la asistencia, mediación o amparo de nadie.

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.

¹² Puig Peña, Federico. **Ob cit.** Pág. 154.

2.3. Derechos reales de goce

Los derechos reales de goce constituyen, en la clasificación moderna de los derechos reales, una rama de la misma, que en la clasificación antigua era denominada derecho reales sobre cosa ajena.

“Los derechos reales de goce, el nombre lo expresa, son aquellos constituidos sobre bienes, por lo general inmuebles, para que goce de su uso parcial o totalmente, persona distinta del propietario.

Son derecho reales de goce el usufructo, el uso y la habitación, según el Código Civil, pudiendo incluirse entre ello, además, las servidumbres”¹³.

2.3.1. El usufructo

Antiguamente, para el derecho, usufructo era una servidumbre personal. El derecho moderno considera el usufructo como un derecho real de goce, en concepción más acorde a su naturaleza.

“Sobre la naturaleza jurídica del usufructo, escribe Valverde: “Los defensores de la teoría clásica dicen que ninguna diferencia substancial existe entre el usufructo y la servidumbre, porque si el usufructo limita el derecho ajeno de propiedad, si es una desmembración del derecho de propiedad, no en relación con la cosa objeto del

¹³ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 351.

derecho, sino con respecto a los atributos que constituyen el derecho mismo de propiedad, el usufructo no es ni puede ser más que una servidumbre”.¹⁴

Los autores que pudiéramos llamar clásicos, reconocen que entre las servidumbres reales y las personales hay una nota diferencial, que es la de ser éstas temporales; pero para ellos esta diferencia ni es esencial ni puede servir para distinguir substancialmente al usufructo, uso y habitación de las servidumbres.

Los autores que pudiéramos llamar clásicos, reconocen que entre las servidumbres reales y las personales hay una nota diferencial, que es la de ser éstas temporales, pero para ellos esta diferencia ni es esencial ni puede servir para distinguir substancialmente al usufructo, uso y habitación de las servidumbres.

Entre las facultades o atributos de la propiedad está el derecho de gozar de la cosa, y cuando este derecho no pertenece al propietario, sino a otra persona, es evidente la desmembración de la propiedad, punto común que tiene el usufructo, uso y habitación con las servidumbres, y un escritor añade: los derechos reales afectan a las cosas de dos maneras distintas, a saber, en sus peculiares prestaciones o sean sus frutos naturales, industriales y civiles, o en su valor. A la primera corresponden las llamadas servidumbres, entre ellas el usufructo, el uso y la habitación, y a la segunda los demás derechos reales, hipoteca, censo, etc. Si algunos legisladores no han calificado expresamente al usufructo de servidumbre, regulándole en sitio y lugar diferentes, hay que tener en cuenta, dicen, que de la definición que de él dan y de

¹⁴ **Ibid.**

las obligaciones y derecho que corresponden al usufructuario, se deduce que en el fondo, para tales legisladores y códigos, continúa siendo el usufructo una servidumbre.

“El doctor profesor Azcarate cree que las diferencias entre el usufructo y la servidumbre son esenciales y quizás más señaladas aún que las que los separan de otros derechos reales, pues si el primero es por necesidad temporal, radica en una persona determinada y supone la existencia de dos fincas y competen al dueño de una de ellas en el hecho de serlo y quienquiera que él sea.

El comentarista Scevola fija el carácter distintivo en que toda servidumbre requiere dos predios, mientras que el usufructo no exige tal condición, y el señor Manresa opina que con las servidumbres requieren casi siempre dos fincas e indeterminación en el sujeto activo, y al usufructo le basta una sola y el sujeto es determinado, como aquéllas además recen sólo sobre bienes inmuebles y éste sobre toda clase de bienes, es evidente que entre una y otra institución hay menos analogía que entre las servidumbres y los censos, por ejemplo”.¹⁵

El Código Civil, acorde a su tendencia de evitar definiciones, no da un concepto de usufructo, limitándose a disponer que “al usufructuario pertenecen los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya” (Artículo 703).

¹⁵ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 352.

Los frutos naturales son aquellos que un bien produce en razón de su propia naturaleza, con o sin ayuda del hombre; los frutos civiles son aquellos que un bien produce en razón del destino que se da al mismo, como los intereses de una cantidad dada en préstamos los dividendos de las acciones de una sociedad, la renta por el alquiler de una cosa.

“El usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad (testamento o donación por causa de muerte)” (Artículo 704). “Y su constitución puede hacerse: por tiempo fijo, vitalicio (o sea por toda la vida del usufructuario), puramente (o sea condicionado) o bajo condición (o sea cuando el usufructuante pone una o más condiciones al usufructuario)” (Artículo 705).

Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. “El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrán exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años” (Art. 706).

El Código distingue entre derecho de los acreedores disponiendo que éstos pueden embargar los productos del usufructo y oponerse a toda cesión o renuncia de éste que se haga en fraude de los acreedores; y derecho del usufructuario, disponiendo que los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario, salvo las obligaciones a que tales frutos estén afectos con anterioridad; los frutos pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al

propietario. El dueño de los frutos pendientes al constituirse o al terminarse el usufructo, es quien debe pagar los gastos de cultivo del año rural correspondiente (/Art. 709).

Modalidades del ejercicio del derecho de usufructo y a su terminación:

1. El usufructuario de cosas muebles que se gastan y deterioran lentamente con el uso, tiene derecho a servirse de ellas según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo, no está obligado a restituir las sino en el estado en que se hallen, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de dolo (intención de causar el daño) o culpa (negligencia por cuya razón se provoca el daño) (Art. 711).
2. El usufructo de una heredad se extiende a sus bosques y arboledas, pero el usufructuario debe conservarlos y reponer los árboles que derribe, sujetándose en la explotación, a las disposiciones de las leyes forestales (Art. 712).
3. Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario está obligado a restituirla en igual género, cantidad y calidad; y si esto no fuere posible, a pagar su valor si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas (Art. 713).
4. Si el usufructo se constituye sobre capitales puestos a crédito, el usufructuario hace suyo éste y no aquellos (es decir, hacer suyo los intereses pero no el capital): pero en toda renovación o convenio que modifique la obligación primitiva, se necesita el consentimiento del usufructuario (Art. 714).

5. El usufructuario puede gozar del aumento que sobrevenga por accesión a la cosa usufructuada, de las servidumbres y, en general, de todos los derechos de que gozaría el propietario. Goza también del producto de las minas y canteras que se estén explotando al empezar el usufructo que perteneciere al propietario, pero no de las nuevas minas que se descubran, ni del tesoro que se encuentre (Art. 715).

Un aspecto importante de la regulación legal del usufructo está cristalizado en el Código civil, al disponer, en el Artículo 716, que “el usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otras, y enajenar su derecho de usufructo, salvo lo dispuesto en el Artículo 708” (que se refiere al derecho de los acreedores), pero todos los contratos que como tal usufructuario celebre, terminarán al fin del usufructo.

Esa disposición del Código civil quita al derecho de usufructo el carácter de derecho personalísimo, de persona a persona.

Asimismo, el usufructo es cesible a un tercero, caso en el cual cedente y cesionario serán solidariamente responsables al propietario de la cosa usufructuada. Por otra parte, el usufructuario no puede constituir servidumbres perpetuas, sobre la finca que usufructúa, las que constituya cesarán al terminar el usufructo (Arts. 718 y 719).

El Código civil desarrolla lo relativo a las obligaciones del usufructuario (tomar las cosas en el estado en que se encuentran, hacer inventario de los muebles y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario); y dispone que “el

usufructuario debe garantizar el buen uso de su derecho, a satisfacción de propietario, quedando exento de esa obligación el donante con reserva de usufructo y el que hubiere sido dispensado de tal obligación por quien constituyó el usufructo” (Arts. 720 y 721).

“Si el usufructuario no presta garantía en los casos que deba darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de crédito nominativos y al portador, se depositen en un banco u otra institución de crédito, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros, el interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes supuestos en administración, pertenecen al usufructuario” (Art. 722).

En caso de no otorgarse la garantía prevista en el Código, éste no se inclinó por la terminación del usufructo, solución más práctica y definitiva.

Al contrario, deja vigente el usufructo, obliga a la venta de los bienes muebles y da al usufructuario el derecho a los intereses que produzca el precio de los mismos. A no dudarlo, la ley se inclinó por esa solución (mantener vigente el usufructo) en razón que este derecho es constituido por regla general con ánimo de liberalidad, de ayudar económicamente a otra persona.

En cuanto a las reparaciones de las cosas usufructuadas, las ordinarias

indispensables debe hacerlas el usufructuario para la conservación de la cosa; las reparaciones extraordinarias serán a cargo del propietario, a quien el usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas. Según el Código, “son reparaciones extraordinarias las que se necesitan para restablecer o reintegrar los bienes que se hayan arruinado o deteriorado por vejez, caso fortuito o accidente no imputable al usufructuario” (Arts. 726 y 727). Existe omisión en este precepto legal porque no se tomó en cuenta las reparaciones de la cosa usufructuada necesarias por defectos de construcción o mala calidad de materiales, que pueda afectar la integridad de la cosa.

Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir del usufructuario, el interés legal de la cantidad invertida en ellas, mientras dure el usufructo. Si no las hiciere cuando fueren indispensables para la conservación de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario, pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el reembolso de su valor, sin intereses. “Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá derecho el usufructuario a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos” (Art. 729). Este párrafo consagra lo que en doctrina se conoce como derecho de retención, que no consiste en apropiarse de la cosa sino en tenerla en tanto el obligado no cumple, como en el caso antes dicho, su obligación.

Puede ser objeto de usufructo, no sólo una cosa, que es el caso más corriente, sino la totalidad de un patrimonio. Si tal supuesto ocurre, el usufructuario de un patrimonio o de una parte de patrimonio, estará obligado al pago total o proporcional a

su parte de todas las anualidades de rentas vitalicias, y de los intereses de todas las deudas y legados que grave el patrimonio. (Debe entenderse que se trata de rentas vitalicias o deudas anteriores a la constitución del usufructo).

Cuando se trate del pago de un capital, si el usufructuario adelantare la cantidad con que debe contribuir la cosa usufructuada, se le restituirá aquél, sin intereses, al terminar el usufructo. “Si el usufructuario no quisiere hacer este adelanto, tendrá derecho el propietario a elegir entre el pago de la cantidad adeudada o hacer vender una porción de los bienes sujetos al usufructo, hasta la concurrencia de la cantidad debida. En el primer caso, el usufructuario debe abonarle el interés durante el usufructo” (Art. 733).

El Código Civil en su Artículo 738, dispone que “el usufructo se extingue en los casos siguientes:

1. Por muerte del usufructuario.
2. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo. Condición resolutoria es aquella cuya realización tiene por consecuencia la terminación de un contrato, a diferencia de la condición suspensiva, que al realizarse da plena eficacia al contrato u obligación.
3. Por reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la

reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado compra el dueño parte del bien usufructuado.

4. Por prescripción el Código no desarrolla los casos de prescripción, en este caso extintiva. Ha de entenderse, conforme al artículo 1508, que se verifica la prescripción cuando el usufructuario no ejerce su derecho dentro de los cinco años siguientes a la constitución del mismo; o, conforme al Artículo 1509, desde que el plazo se cumple o la condición se verifica.
5. Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores”.

La renuncia puede perjudicar a los acreedores porque la misma produce como resultado que el usufructuario deje de percibir los frutos de la cosa, con cuyo producto estaría en condiciones de pagarles.

6. Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto. Debe entenderse como pérdida parcial que la cosa tenga como consecuencia que el resto sea de utilidad para el usufructuario; en otro caso, puede éste renunciar al usufructo.
7. Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo. Esto, es si el dueño de la cosa usufructuada deja de serlo en virtud de sentencia judicial, por ejemplo.

El Artículo 739 dispone que “puede cesar el usufructo por el abuso que el usufructuario haga de su derecho, deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de las reparaciones ordinarias, caso en el cual la extinción del usufructo no procede de hecho, sino que debe ser declarada por resolución judicial. El mismo Artículo da otra solución a ese caso: puede optar el propietario a que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose a pagar al usufructuario, periódicamente, el producto liquido de los mismos, deduciendo el honorario de administración, dejado de conformidad con la ley.

El impedimento temporal para gozar el usufructo, por caso fortuito e fuerza mayor, no extingue el usufructo, no da derecho a exigir indemnización del propietario. El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quién serán los frutos que durante él pueda producir la cosa usufructuada.

El Código Civil denomina usufructo a término el concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad y subsistirá el número de los prefijados; aunque éste muera antes, salvo si el usufructo hubiere sido concedido expresamente sólo en atención a la existencia de dicho tercero (Art. 742).

Respecto al seguro de la cosa usufructuada (el seguro es una figura del derecho mercantil o comercial, como también se le denomina), el Código dispone lo siguiente: si el usufructuario concurriere con el propietario al seguro del predio usufructuado, el segundo percibirá el precio del seguro en caso de siniestro, y el usufructuario continuará en el goce del nuevo edificio si se construyere, o tendrá

derecho a los intereses del precio si la reedificación no conviniere al propietario. Si el propietario se hubiese negado a contribuir al seguro del predio constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquirirá éste el derecho de percibir por entero, en caso de siniestro, el precio del seguro, pero con la obligación de invertirlo en la reconstrucción de la finca.

Si el usufructuario se hubiere negado a contribuir al seguro constituyéndolo por sí solo el propietario, percibirá éste íntegro el precio del seguro, en caso de siniestro.

Por último, “en caso de expropiación de la cosa usufructuada, el propietario estará obligado a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización que recibiere, por todo el tiempo que debe durar el usufructo, pudiendo el usufructuario exigir al propietario que garantice el pago de los créditos (o sea del interés legal)” (Art. 744).

2.3.2. Uso y habitación.

El derecho real de uso fue considerado también en el derecho antiguo como una servidumbre personal. Al igual que el usufructo, ahora se le considera con más propiedad como un derecho real de goce.

“El derecho de uso tiene una proyección jurídica y práctica más restringida que el usufructo. El usuario, como el hombre lo dice, solo tiene el uso del bien que se le ha dado en esa calidad. Rigurosamente, no puede apropiarse y disponer de los frutos del

mismo, sino en la medida de las necesidades del usuario. Esto es, el usuario no puede utilizar todos los frutos, salvo, el caso, por supuesto, que los mismos sean en número muy reducido; supuesto que haría parecer el uso muy semejante a un usufructo limitado”.¹⁶

Señala el Código civil que “el uso da derecho de servirse de cosa ajena o e aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia” (Art. 745).

La habitación, figura muy parecida a la primera acepción del uso (servirse de cosa ajena), se contrae “al derecho de habitar un lugar destinado para ello, limitado a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aún cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho” (Cfr. Art. 746).

Son características de los derechos de uso y habitación:

- a) Que ambos se regulan por el título que los constituye, y si el título no determina la extensión de estos derechos, se estará a lo dispuesto en el Código Civil (Art. 747).
- b) Los derechos de uso y habitación no se pueden enajenar, gravar ni arrendar (Art. 748). Esta característica legal distingue al uso y habitación del usufructo, derecho éste que, como quedó expuesto, si puede ser objeto de arrendamiento y enajenación, tal como dispone el Artículo 716.

¹⁶ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** pág. 359.

- c) Para gozar de los derechos de uso y habitación, debe prestarse previamente garantía y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario (Art. 749).
- d) Los derechos de uso y habitación se establecen y se pierden de la misma manera que el usufructo (Art. 750).

Por último, el Código civil dispone – que si quien tiene el uso de un fondo tomare todos sus frutos, o si quien tiene el derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y a pagar las contribuciones. Si no tomare más que una parte de los frutos, o no ocupare más que una parte de la casa, contribuirá en proporción de lo que goce (Art. 751).

CAPÍTULO III

3. La accesión

3.1. Definición

“En el significado jurídico preponderante es un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuando produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta, y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas”¹⁷.

“Accesión en base a la doctrina se suele definir la accesión como el derecho que corresponde al propietario para hacer suyo lo que la cosa de que es dueño, produce o se le une o incorpora natural o artificialmente”¹⁸.

De este concepto se derivan dos clases:

- a) accesión por producción o discreta;
- b) accesión por unión o continua.

¹⁷ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 61.

¹⁸ Fundación Tomás Moro. **Ob. Cit.** Pág. 11.

Esta última a su vez, puede ser, en función de la cosa mobiliaria e inmobiliaria, y también natural e industrial o artificial, según el motivo que la causa.

3.2. Naturaleza jurídica

“El derecho romano clasificó la accesión entre los modos de adquirir “secundum quid”, contrapuestos a los originarios, como la ocupación. Pero esta posición dogmática va siendo relegada por considerar la accesión una facultad o consecuencia del dominio, como en la definición de De Diego, para el cual constituye el derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca o a ella se le incorpore o una, más o menos inmediatamente, en calidad de accesorio y de modo inseparable, en calidad de accesorio y de modo inseparable. Azcárate diferencia entre la accesión discreta, la de dentro afuera, como la producción de frutos, que no es sino la realización del fin natural de la propiedad; y la accesión continua, la de fuera adentro, integradora de un modo de adquirir, por cuanto se obtiene lo que antes no se tenía ni estaba en la cosa propia”¹⁹.

También se establece que ante el conflicto de derechos, cuando ambas cosas tienen dueño (en la accesión continua), y al crear una cosa nueva y distinta con la suma de dos o más, la razón exige reconocer como dueño del todo, sin perjuicio de las equitativas reparaciones y resarcimientos en caso de buena fe o injusto enriquecimiento, al que anteriormente lo era de lo principal. Y en ese principio de que lo accesorio sigue a lo principal se asienta el fundamento de esta antigua

¹⁹ **Ibid.**

institución, tan ramificada en sus clases (consideradas en las voces inmediatas) y en sus combinaciones; ya sea sólo entre inmuebles o entre muebles, simultáneamente entre unos y otros; ya se refiera a sólidos, líquidos o materias transformadas por obra del hombre o casualmente.

3.3. Análisis doctrinario

“Una de las categorías respecto a la cual se afirma que su fundamento es la regla “accesorimun squituar principale”, al igual que en la accesión continua no es considerada, sin embargo, por la doctrina como un verdadero supuesto de accesión, puesto que los frutos se adquieren por directa derivación del derecho de propiedad”²⁰.

Es por ello que su estudio se relega a la parte general del derecho civil. Respecto a la accesión continua, cabe distinguir:

1. Accesión artificial en bienes inmuebles.
2. accesión natural en bienes inmuebles.

3.4. Supuestos de la accesión

Aluvión o acrecentamiento que las heredades confinantes con las riberas de los ríos reciben por efecto de las aguas paulatinamente, si bien en el caso en que las

²⁰ **Ibid.** Pág. 12.

heredades fueran confirmantes con estanques o lagunas, sus dueños no adquieren ni pierden el terreno afectado en la disminución o crecida de las aguas.

Avulsión o aumento que las heredades ribereñas sufren derivado de la avenida o fuerza del río. En este caso si la porción de terreno es conocida el dueño de la heredad beneficiada no adquiere la propiedad, y tampoco en el caso de árboles, salvo que no los reclamase su dueño originario, sin perjuicio de abonar, caso contrario, los gastos causados.

Mutación de cauce, siguiendo la solución romana, y atribuyendo el cauce nuevo a los propietarios de los predios ribereños, dividido en su caso por la mitad. El cauce será de dominio público en el caso de los ríos navegables y flotables, principio éste que parece ser aplicable a los demás causes, así como a ríos, torrentes y arroyos.

Por último, en caso de aislamiento de una heredad o de parte de ella, la propiedad sigue perteneciendo al dueño de la misma.

Formación de isla. Cuando por efecto de la corriente de los ríos se forma una isla en los mismos. Establece un criterio intermedio, distinguiendo entre el supuesto de ríos navegables y flotables, caso en el que pasará al dominio público, y el supuesto de otras corrientes de agua, caso en el que pertenecerá a los propietarios de tierras de las márgenes más cercanas, o por mitad a ambas márgenes en el caso en que estuviera la isla en el medio. Para el caso en que la isla se forme en los meres adyacentes a las costas, ésta pertenecerá al Estado.

3.4.1. Accesión en bienes muebles

Es este un supuesto que se produce cuando una cosa mueble se une o incorpora a otra también mueble, perteneciendo ambas cosas a distintos propietarios y siendo inseparable la unión. En este caso, y si hay convenio entre los afectos, a él hay que estar. En otro caso, se resuelve el problema atribuyendo la nueva cosa al propietario de la principal, sin perjuicio de indemnizar al dueño de la accesoria, y salvo mala fe.

De conformidad con las escuelas clásicas, cabe distinguir los siguientes supuestos en este tipo de accesión:

- a) Adjunción o unión de cosas muebles que no se pueden separar. Sin perjuicio de la persona cuando no hay mala fe, y si hay mala fe se distingue el supuesto en que esa mala fe sea del dueño de la cosa accesoria o del de la principal. En el primer caso la cosa se atribuye al dueño de la principal, indemnizando el otro los daños y perjuicios sufridos. En el segundo caso, el dueño de la cosa accesoria puede optar entre quedarse con la nueva o pedir el valor de su cosa, y en ambos casos con la indemnización pertinente, que consistirá en entregar una cosa de igual especie y valor que la que se pierde, o simplemente su valor, según tasación pericial.

- b) Conmixción o unión de dos cosas de igual género pertenecientes a distintos propietarios, que ni se distinguen ni se pueden separar. Si la unión se produjo por caños, se forma un condominio, en el que el derecho de cada uno de ellos es

proporcional al valor de las cosas mezcladas o confundidas. Si se produjo la unión con mala fe, el causante pierde su cosa e indemniza al dueño de la otra los perjuicios causados.

- c) Especificación o incorporación del trabajo a la materia, resultando una obra de nueva especie. entre la buena y la mala fe. En el primer caso se atribuye el resultado al que aporta el trabajo y salvo el criterio del valor. En el segundo, o bien pierde el autor el resultado producido sin derecho a indemnización, o bien se queda con él pagando el valor de la materia y la indemnización pertinente.

3.5. La accesión en la ley guatemalteca

3.5.1. Frutos naturales y civiles

El Artículo 655 del Código Civil, establece: “Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce”.

Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías de los animales y demás productos que se obtengan con o sin la industria del hombre.

No se conceptúan frutos naturales sino los que están de manifiesto, producidos o nacidos.

Respecto de los animales, basta que estén en el vientre de la madre. La cría de los animales pertenece exclusivamente al dueño de la hembra, salvo que haya estipulación contraria.

3.5.2. Accesión por incorporación a bienes inmuebles

El Artículo 658 del Código Civil, estipula: “Lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta, de conformidad con las disposiciones siguientes.

Toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario a sus expensas y que le pertenece.

3.5.3. Accesión de la mala fe con materiales ajenos

El propietario del suelo que ha hecho construcciones, plantaciones u obras con materiales ajenos, debe pagar al dueño el valor de éstos, y quedará también obligado, en caso de mala fe, al pago de los daños y perjuicios; pero el propietario de los materiales no tiene derecho de llevárselos, a menos que pueda hacerlo sin destruir la obra construida o sin que perezcan las plantaciones.

3.5.4. Accesión de buena fe

El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización

correspondiente; o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta.

3.5.5. Sembrador o edificador de mala fe

El que de mala fe edifica, planta o siembra en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho a reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa.

El dueño del terreno en que se haya edificado de buena fe, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador.

Mala fe de ambas partes

Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que edifique, sino por parte del dueño del terreno, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.

3.5.6. Cuando haya mala fe en el edificador o sembrador

Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la plantación, edificación o siembra en terreno que es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito.

El Artículo 666 del Código Civil, estipula: “Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista o ciencia y paciencia se hicieren el edificio, la siembra o la plantación y no se opusiere a ello”.

3.5.7. Materiales y plantas pertenecientes a tercero

Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que concurren las dos circunstancias siguientes:

- 1º. Que el que de mala fe empleó los materiales, plantas o semillas, no tenga bienes con qué responder de su valor; y
- 2º. Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño del terreno.

No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior, si el propietario usa del derecho que le concede al artículo 663.

3.5.8. Acciones ocasionadas por las aguas

Son de dominio público los terrenos que se unen a la zona marítimo-terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando por consecuencia de estas accesiones y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquél, los terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítimo

terrestre, pasarán a ser propiedad de la nación.

Son propiedad de la nación las islas ya formadas o que se formen en la zona marítimo-terrestre y en las rías y desembocaduras. Por si estas islas se formaren en terrenos de propiedad particular, continuaran perteneciendo a los dueños de la finca o fincas desmembradas.

Es de dominio público lo que el mar arroje y no tenga dueño conocido, salvo lo dispuesto en el título relativo a ocupación y en leyes especiales.

Los terrenos que fuesen accidentalmente inundados por las aguas de los lagos, o por los arroyos, ríos y demás corrientes, continuarán siendo propiedad de sus dueños respectivos.

3.5.9. Cauces de los ríos

Los cauces de los ríos que queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cause abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

Cuando en un río navegable o flutable, variado naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya

naturalmente o bien por trabajos legalmente autorizados al efecto.

Los cauces públicos que queden en seco a consecuencia de trabajos autorizados por concesión especial, formarán parte de ésta, si no se establece otra cosa en las condiciones con que se hizo.

3.5.10. Avulsión

Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá en favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.

Si la porción conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cauce, continúa perteneciendo al dueño del terreno cuya ribera fue segregada. Lo mismo sucederá cuando dividiéndose un río en arroyos, circunde y aisle algunos terrenos.

3.5.11. Formación de islas

Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en las rías, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o

a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad.

Si una sola isla así formada, distare de una margen más que otra, será únicamente y por completo dueño suyo el de la margen más cercana.

3.5.12. Aluvión

Pertenece a los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas.

3.5.13. Bienes mostrencos

Cualquiera puede recoger y salvar los animales, maderas, frutos, muebles y otros productos de la industria arrebatados por las corrientes de las aguas públicas o sumergidos en ellas, presentándolos inmediatamente a la autoridad local, que dispondrá su depósito o su venta en pública subasta, cuando no puedan conservarse. Se anunciará en seguida el hallazgo, y si dentro de los tres meses hubiere reclamación por parte del dueño, se le entregará el objeto o su precio, previo abono de los gastos de conservación y el derecho de salvamento, que consistirá en un 10 por ciento.

Transcurrido aquel plazo sin haber reclamado el dueño, perderá éste su derecho, y se

devolverá todo a quien lo salvó, previo abono de los gastos de conservación.

Las brozas, ramas y leñas que vayan flotando en las aguas o sean depositadas por ellas en el cauce o en terreno de dominio público, son del primero que las recoja. Las dejadas en terrenos de dominio privado, son del dueño de la finca respectiva.

Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas, pertenecen al propietario del terreno a donde vinieren a parar, si no los reclaman dentro de un mes sus antiguos dueños, quienes deberán abonar los gastos ocasionados en recoger los árboles o ponerlos en lugar seguro.

Los objetos sumergidos en los cauces públicos siguen perteneciendo a sus dueños, pero si en el término de seis meses no los extrajeran, serán de las personas que verifiquen la extracción, previo el permiso de la autoridad. Si los objetos sumergidos ofrecieren obstáculos a las corrientes o al tránsito, se concederá por la autoridad un término prudente a los dueños, transcurrido el cual sin que hagan uso de su derecho, se procederá a la extracción como de cosa abandonada.

El dueño de objetos sumergidos en aguas de propiedad particular, solicitará del dueño de éstas el permiso para extraerlos; y en el caso de que éste lo negare, concederá el permiso la autoridad, previa fianza de daños y perjuicios.

3.5.14. Defensa contra las aguas

Los dueños de predios lindantes con cauces públicos, tienen libertad de poner defensas contra las aguas en sus respectivas márgenes, por medio de plantaciones, estancadas o revestimientos, siempre que lo juzguen conveniente.

Los dueños de lagunas o terrenos pantanosos y encharcadizos, que quieran desecarlos o sanearlos, podrán extraer de los terrenos públicos la tierra y piedra indispensables para el terraplén y demás obras.

3.5.15. Acceso por incorporación a bienes muebles

Cuando dos cosas muebles pertenecientes a dueños distintos, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere lo accesorio, pagando su valor.

Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor.

Si no pudiere hacerse la calificación conforme a la regla establecida en el artículo que precede, se reputará principal objeto cuyo uso, perfección o adorno, se haya conseguido por la unión del otro.

3.5.16. Cosa accesorio

En la pintura, escultura y bordado; en los escritos, impresos, grabados y litografías, se estima por accesorio, la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino.

Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento, y subsistir independientemente, los dueños respectivos tienen derecho de exigir la separación.

Cuando las cosas no pueden separarse sin que la que se reputa accesorio sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también derecho a pedir la separación; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la accesorio, siempre que éste haya procedido de buena fe.

Cuando el dueño de la cosa accesorio es el que ha hecho la incorporación, la pierde si ha obrado de mala fe; y está, además, obligado a indemnizar al propietario de la principal, de los perjuicios que se le haya seguido por la incorporación.

Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesorio, tendrá derecho a que se le pague su valor y se le indemnice de los daños y perjuicios, o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal.

3.5.17. Incorporación sin oposición

Si la incorporación se hace por cualquiera de los dueños, a la vista o ciencia y paciencia del otro, sin que éste se oponga, los derechos respectivos se arreglarán conforme a lo dispuesto en el artículo 686.

Siempre que el dueño de la materia empleada tenga derecho a indemnización, podrá exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en valor y en todas sus circunstancias a la empleada o bien en el precio de ella, fijado por expertos.

Si se mezclan dos cosas de igual o diferente especie por voluntad de sus dueños o por casualidad, y las cosas no son separables sin detrimento, el propietario en cuyo poder se haya verificado la conclusión o mezcla, podrá adquirir para sí la cosa mezclada o confundida, reintegrando al otro propietario el valor proporcional a la parte que le corresponda.

Si la mezcla se verificare en poder de un tercero, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendiendo al valor de las cosas mezcladas o confundidas.

Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se arreglarán por lo dispuesto en el artículo anterior; a no ser que el dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento, prefiera la indemnización de daños y perjuicios.

El que de mala fe hace la mezcla o confusión, pierde la cosa mezclada o confundida que fuere de su propiedad y queda, además obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa o cosas con que se hizo la mezcla.

3.5.18. Empleo de materia ajena

El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de ésta exceda en precio a la materia cuyo valor indemnizará al dueño.

Cuando el mérito artístico de la obra sea inferior en precio a la materia, el dueño de ésta hará suya la nueva especie y tendrá derecho, además de reclamar indemnización de daños y perjuicios, descontándose del monto de éstos el valor de la obra, a tasación de expertos.

Si la nueva especie se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene el derecho de quedarse con la obra, sin pagar nada al que la hizo; o de exigir de éste que le pague el valor de la materia y lo indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido.

La mala fe, en los casos de mezcla o confusión, se calificará conforme a lo dispuesto en los artículos 665 y 666 de este Código. Cuando la cosa se haga común entre los propietarios de las materias de que se haya formado, cada uno de ellos podrá pedir su venta poscuenta de los interesados.

CAPÍTULO IV

4. La propiedad por avulsión

4.1. Definición

El término avulsión (avulsio) no es de origen romano, fue introducido en la época de los glosadores.

La avulsión es "la agregación violenta por acción de una corriente de agua, cuando un río parte una heredad y lleva parte de ella a otra", es decir que la violencia o fuerza de un río arranca una porción de un terreno o campo ribereño y la adhiere a otro también ribereño"²¹.

Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la rivera opuesta. O cuando arranca árboles o cosas. En este caso, el propietario del terreno que se beneficia con la avulsión, se convierte en propietario de los bienes que se integran a su terreno.

"Avulsión es lo que la fuerza del río arranca y arrastra de un campo, en una avenida repentina, y lo lleva a otro campo inferior o a la ribera opuesta cuando sea de tanta consideración que pueda conocerse y distinguirse; ya consista en árboles, ya en alguna porción de terreno. Es una de las formas de adquirir el dominio por

²¹ Mansilla Piza, Emiliano. **Diversos modos de adquirir la propiedad.** Pág. 72.

accesión”²².

Se entiende por avulsión el hecho de que un río o arroyo arranque, por la fuerza súbita de la corriente, tierra, arena o plantas o cualquier otra cosa susceptible de adherencia natural, y las arrastre para unirla por adjunción o por superposición a un campo inferior o a un fundo situado en la ribera opuesta.

La avulsión implica jurídicamente acrecentamiento de modo brusco, a raíz de inundaciones o del repentino crecimiento del caudal de los ríos o arroyos.

4.2. Análisis jurídico doctrinario

Acrecimiento es un término que se utiliza para nombrar el crecimiento de un cuerpo por agregación de cuerpos menores, en derecho se utiliza el término accesión que se puede interpretar como un modo de adquirir el dominio.

Este acrecentamiento se desarrolla a través de lo que se denomina en Accesión de Inmueble a Inmueble, el primero por medio del aluvión y el segundo es por medio de la avulsión.

La accesión en inmuebles, donde la regulación del Código Civil en base a principio superficies solo es una manifestación del poder de exclusión del propietario frente a perturbaciones ajenas, se articula en base al principio “accessorium sequitur principale”,

²² Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 435.

que efectúa una atribución del dominio de una cosa por exclusiva consideración a su accesoriad respecto de otra principal.

La Ley no tiene en cuenta si hay o no una perturbación del dominio de la cosa accesoria unida o especificada sin consentimiento del propietario, que llevaría a otorgar acción sólo a él. Ahora se obvia si la conducta del que une o especifica supone o no una perturbación del dominio ajeno y, así, incluso el que de buena fe une o especifica sin consentimiento del propietario de la cosa accesoria está autorizado para adquirir finalmente la propiedad de dicha cosa.

Se llama avulsión el acrecimiento de un predio, por la acción de una avenida u otra fuerza natural violenta, que transporta una porción del suelo de un predio al fundo de otra persona.

En la avulsión, a diferencia del aluvión, hay un terreno perfectamente determinado y cuyo propietario es conocido. En este caso, el dueño del predio de donde la parte del suelo ha sido arrancada, conserva su dominio sobre ella, para el solo efecto de llevársela; pero si no la reclama dentro del subsiguiente año, la hará suya el dueño del sitio a que fue transportada **AVULSIÓN**

El Artículo Art. 1979 del Código Civil español, establece: “Cuando la corriente de las aguas segrega de una ribera una porción de tierra y la transporta a otra heredad interior o de la ribera opuesta, su dueño puede retirarla mientras no se haya efectuado adhesión natural, pero no está obligado a hacerlo. Si la avulsión fuere de

cosas no susceptibles de adhesión natural, se aplicará lo dispuesto sobre las cosas perdidas”.

El Artículo 1980 del mismo cuerpo legal, establece: “Si nadie reclamare la porción de tierra a que se refiere el artículo anterior dentro de un año, se considerará definitivamente incorporada al predio donde se halla, y el antiguo dueño perderá el derecho de reivindicarla o de ser indemnizado”.

La adhesión de las tierras arrastradas por avulsión, se consolida en el plazo de un (1) año y después de ese tiempo, aunque no se haya adherido al fundo inferior o al de la ribera opuesta, se pierde la acción de reivindicación.

Blas Hermosa, indica: “Mientras no se produzca la incorporación, el dueño de las cosas desligadas puede reclamarlas, a condición, de que pueda identificarlas; si ello no fuera posible, la acción no podría prosperar desde el momento que uno de los requisitos esenciales del éxito de la acción reivindicatoria es la perfecta individualización de la cosa que se pretende recuperar”²³.

La regla de la avulsión no se aplica cuando las cosas que las aguas arrastran no son susceptibles de adherencia natural. Si la avulsión fuere de cosas no susceptibles de adherencia natural, se aplicará lo dispuesto sobre cosas perdidas.

La avulsión es la aportación a los predios ribereños, de trozos de terrenos a árboles

²³ **Derechos reales.** Pág. 274.

arrancados de otros por la violencia de las aguas. La porción conocida de terreno que las aguas llevaron de una finca a otra, sigue perteneciendo a su dueño; no hay accesión.

En cuanto a los árboles arrancados y llevados por las aguas, son del propietario del terreno donde vayan a parar, si no reclaman dentro de un mes los dueños. Si los reclaman, abonaran los gastos de recogerlos o ponerlos a seguro.

Tampoco hay accesión, por el solo arribo al fundo del eventualmente futuro adquirente. Y cuando la accesión se produce no se basa en la incorporación, ya que basta que el árbol quede depositado, sin necesidad de que arraigue. Realmente se trata de una hipótesis de adquisición de la propiedad ex lege, basada en el lugar donde quedó el árbol y en la no reclamación del mismo.

Las ramas, brozas y leñas dejadas por las aguas en terreno privado son del dueño de la finca respectiva.

“En la legislación predominante se dispone que, cuando la corriente de un río, arroyo o torrente, segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserve la propiedad de ésta. Los árboles arrancados y transportados por la corriente pertenecen al dueño del predio en que fueron a parar, de no reclamarlos el anterior propietario”²⁴.

El Artículo 940 del Código Civil español, preceptúa: “Cuando la fuerza del río arranca

²⁴ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** 435.

una porción considerable y reconocible en un campo ribereño y la lleva al de otro propietario ribereño, el primer propietario puede reclamar su propiedad, debiendo hacerlo dentro de dos años del acaecimiento. Vencido este plazo perderá su derecho de propiedad, salvo que el propietario del campo al que se unió la porción arrancada no haya tomado aún posesión de ella”.

Finalmente para que exista avulsión es necesario que la porción (tierras, arena o plantas) haya sido llevada por una fuerza súbita, es decir, por la acción violenta y repentina de las aguas de un momento dado. Si falta esta condición, es decir si la agregación se ha formado sucesiva e imperceptiblemente, no se estaría frente a la avulsión, sino al aluvión.

La avulsión constituye una de las formas de adquisición del dominio por accesión. El Diccionario de la Academia señala que esa palabra significa “extirpación”, siendo la única acepción a que hace referencia. A su vez, extirpación es la acción y efecto de arrancar de cuajo o de raíz. De ahí que en Derecho se entienda por avulsión el hecho de que un río o arroyo arranque, por la fuerza súbita de la corriente, tierra, arena o plantas, o cualquier otra cosa susceptible de adherencia natural, y las arrastre para unirlos por adjunción o por superposición a un campo inferior o a un fundo situado en la ribera opuesta. La propiedad de los elementos sometidos a avulsión corresponde al dueño del terreno a que se adhieren; su antiguo dueño no tiene derecho a reivindicarlos.

Si la avulsión es de cosas no susceptibles de adherencia natural se las considera

como pérdidas.

4.3. Condiciones para que se de la avulsión

Se consideran las siguientes:

1. Debe tratarse de una porción considerable y reconocible de terreno, esto es, que sea notada, advertida, vista.
2. Las tierras, arenas o plantas deben ser arrancadas violentamente por el río.
3. Que resulte de la fuerza o violencia de las aguas del río, es decir, será espontánea y no provocada.
4. Es forzoso que los fundos o terrenos sean confinantes con la ribera o estén a lo largo del río; y
5. La porción arrancada debe continuar al fundo o predio ajeno; de lo contrario no se produce para éste la accesión.

“Si el aluvión es el acrecentamiento paulatino e insensible que nuestras heredades experimenta por efecto del curso de las aguas, el fenómeno de avulsión se produce cuando una porción reconocible de terreno es segregada por la fuerza súbita de la corriente, llevándola a una heredad inferior o a una finca situada a la orilla opuesta.

En este sentido la define el artículo 368 del Código Civil español, diciendo que se produce cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad.

Como se disciplina jurídicamente este fenómeno hay siempre accesión, la regla general es negativa; o lo que es lo mismo, que en estos casos no se produce ipso facto el hecho de la accesión, sino que esa parte del terreno sigue perteneciendo a su antiguo dueño, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 368, según el cual el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta. Ahora bien, esta declaración general de la ley debe ser aceptada sólo en los casos en que propiamente proceda. Por ello, vemos las conclusiones de la doctrina y la jurisprudencia²⁵.

4.4. De los frutos

Los frutos pertenecen al propietario, salvo que un tercero tenga algún derecho sobre la cosa, que le atribuya la facultad de hacer suyos los rendimientos económicos de la misma. Pueden ser naturales o civiles:

Naturales: son los rendimientos que se derivan de la explotación de los bienes, con o sin intervención de un proceso productivo humano.

Civiles: son las rentas pecuniarias obtenidas por la cesión temporal del uso de las

²⁵ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 209.

cosas.

4.5. Características de la avulsión

1. Es necesario, ante todo, distinguir la avulsión propiamente dicha, referente a la segregación de una porción conocida de terreno, de la mera incorporación de árboles y, finalmente la de otros objetos diversos.

2. cuando se trata de segregación de tierra es, a su vez, necesario diferenciar, según que se verifique una incorporación o una propia superposición. Cuando se da la incorporación, es decir, la colocación de un trozo de terreno al lado de otro, es cuando no se da la accesión, sino tener necesidad de abonar nada al que sufre la incorporación, pues que se entiende que hay un verdadero caso fortuito.

En cambio de lo anterior, cuando se da la superposición, es decir, cuando la porción de terreno segregada se incorpora al nuevo fundo, colocándose encima de la tierra del mismo se entiende que se produce la accesión, pues quiérase o no, deja de ser porción conocida, y en consecuencia, falta la base fundamental para que la propiedad continúe intangible, como antes.

3. Cuando se trata de los árboles, éstos arrancados y trasportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de un mes los antiguos dueños, si éstos los

reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro.

4. Finalmente, cuando se trata de objetos diversos, que no sean susceptibles de adherencia natural, se entiende que debe regir lo dispuesto en el Código respecto de las cosas perdidas.

4.6. Acciones fluviales

La corriente de los ríos puede producir modificaciones en la propiedad de los fundos ribereños. Así se tienen:

1º Aluvión: Pertenece a los dueños de las heredades confinantes con las riberas de los ríos el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatinamente por efecto de la corriente de las aguas.

Los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias.

2º Avulsión de terrenos: Cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta.

3º Avulsión de árboles: Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno adonde vayan a parar, si no lo reclaman dentro de un mes los antiguos dueños. Si éstos lo reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro.

4º Mutación de cauce: Cauce abandonado: Los cauces de los ríos, que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva a cada uno. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

Cauce invadido: Cuando en un río navegable y flutable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto.

5º Formación de islas: Las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado.

Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada distase de una

margen más que de otra, será por completo dueño de ella el de la margen más cercana.

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

En sí, la propiedad por avulsión es un modo de adquisición del dominio por accesión, que ocurre cuando un río violentamente, y en forma repentina, une a un fundo ribereño parte de un terreno, que arrancó a otro que se encontraba en un terreno más arriba, o en la orilla opuesta.

En el Derecho Romano se consideraba que el propietario ribereño adquiriría la propiedad del nuevo terreno recién cuando los árboles habían fijado en él sus raíces. Desde ese momento se consideraba que la unión tenía carácter estable. Mientras tanto, seguía perteneciendo al propietario original, que podía intentar la acción de reivindicación.

El Código Civil argentino trata sobre la avulsión en sus artículos 2583 a 2586 donde sigue la misma solución romana, de las leyes de Partidas, del Código Civil francés, del italiano, del napolitano y del de Luisiana.

Dispone que el dueño de las tierras, arenas o plantas que llevadas por la fuerza súbdita de un río o arroyo, hacia otro campo inferior o ubicado en la orilla opuesta, puede reivindicarlas, pues conserva su dominio, pero este derecho cesa cuando naturalmente las cosas se adhieren en forma natural y definitiva al nuevo terreno.

Agrega que si las cosas no son susceptibles de adherirse naturalmente, se las considerará como cosas perdidas.

El Artículo 910 del Código Civil de México dispone que cuando una porción de un campo ribereño es arrancada violentamente, siendo identificable, y llevada a la orilla inferior u opuesta por la fuerza del río, el dueño primitivo posee el plazo de dos años para reclamarla. Luego de ese plazo ya no podrá reivindicarla si el dueño del terreno al que se unió, ya tomó posesión de esas nuevas tierras. En cuanto a los árboles, el Artículo 911 otorga un plazo de dos meses para ejercer la reivindicación.

Se entiende por avulsión el hecho de que un río o arroyo arranque, por la fuerza súbita de la corriente, tierra, arena o plantas o cualquier otra cosa susceptible de adherencia natural, y las arrastre para unirla por adjunción o por superposición a un campo inferior o a un fundo situado en la ribera opuesta. La avulsión implica jurídicamente acrecentamiento de modo brusco, a raíz de inundaciones o del repentino crecimiento del caudal de los ríos o arroyos.

Cuando la corriente de las aguas segrega de una ribera una porción de tierra y la transporta a otra heredad interior o de la ribera opuesta, su dueño puede retirarla mientras no se haya efectuado adhesión natural, pero no está obligado a hacerlo. Si la avulsión fuere de cosas no susceptibles de adhesión natural, se aplicará lo dispuesto sobre las cosas perdidas”.

Mientras no se produzca la incorporación, el dueño de las cosas desligadas puede reclamarlas, a condición, de que pueda identificarlas; si ello no fuera posible, la acción

no podría prosperar desde el momento que uno de los requisitos esenciales del éxito de la acción reivindicatoria es la perfecta individualización de la cosa que se pretende recuperar.

La regla de la avulsión no se aplica cuando las cosas que las aguas arrastran no son susceptibles de adherencia natural. Si la avulsión fuere de cosas no susceptibles de adherencia natural, se aplicará lo dispuesto sobre cosas perdidas.

Si el río o arroyo cambia de cauce, es decir abandona por razones naturales, es que hablamos de un álveo o cauce abandonado. Este álveo abandonado si se tratare de un río de dominio público o privado, es un fenómeno susceptible de acrecentar el dominio privado y pertenece a los propietarios de las dos márgenes, cada uno de ellos, hasta la mitad del álveo.

4.7. Medios de adquirir la propiedad

4.7.1. De acuerdo a su Naturaleza

a. Accesión

Medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio.

Derecho por el que el propietario de una cosa hace suyo todo lo que esta produce, y a demás todo lo que se le une o incorpora natural o artificialmente. Unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal adquiere lo accesorio.

Principios fundamentales:

Lo accesorio sigue la suerte principal.

Nadie puede enriquecerse sin causa, a costa de otro.

b. Accesión natural

ALUVION: Acrecentamiento natural que sufre los predios colindantes a las riberas de los ríos, por el depósito de materiales que la corriente va formando en esas riberas.

AVULSION: Cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta, o cuando arranca árboles o cosas.

c. Nacimiento de una isla: Puede ser por:

Aluvión; por el depósito que se hace en el cauce del río, de materiales que llegan a construir una fracción de terreno rodeada de agua.

Por avulsión; cuando la corriente arranca una fracción de terreno de un predio y queda situada en medio del cauce.

Puede abrirse la corriente del río en dos brazos o ramales de suerte que quede una porción de terreno rodeada de agua.

d. Mutación de un cauce: Es preciso distinguir si la corriente es nacional o propiedad

de un particular.

Si es de la nación; el cauce abandonado sigue siendo propiedad de la nación, y el que se ocupe también lo será.

Si es propiedad de particular; el cauce abandonado pertenecerá al dueño del mismo predio, que simplemente ve restringida su posesión por la inundación o cambio de corriente.

4.8. La avulsión en el derecho coomparado

4.8.1. Argentina

El Código Civil argentino trata sobre la avulsión en sus Artículos 2583 a 2586 donde sigue la misma solución romana, de las leyes de Partidas, del Código Civil francés, del italiano, del napolitano y del de Luisiana.

Dispone que el dueño de las tierras, arenas o plantas que llevadas por la fuerza súbdita de un río o arroyo, hacia otro campo inferior o ubicado en la orilla opuesta, puede reivindicarlas, pues conserva su dominio, pero este derecho cesa cuando naturalmente las cosas se adhieren en forma natural y definitiva al nuevo terreno. Agrega que si las cosas no son susceptibles de adherirse naturalmente, se las considerará como cosas perdidas.

4.8.2. México

El Artículo 910 del Código Civil de México dispone que cuando una porción de un campo ribereño es arrancada violentamente, siendo identificable, y llevada a la orilla

inferior u opuesta por la fuerza del río, el dueño primitivo posee el plazo de dos años para reclamarla. Luego de ese plazo ya no podrá reivindicarla si el dueño del terreno al que se unió, ya tomó posesión de esas nuevas tierras. En cuanto a los árboles, el Artículo 911 otorga un plazo de dos meses para ejercer la reivindicación.

4.8.3. Chile

En el Derecho Civil Chileno, el acrecimiento se puede interpretar como un modo de adquirir el dominio, entendiéndose por esta la accesión (Art. 643). Este acrecimiento se desarrolla a través de lo que se denomina en doctrina una Accesión de Inmueble a Inmueble, que puede ser de dos tipos (son 4, pero las otras no incorporan el concepto de acrecimiento, uno es la división del río y la otra es la formación de una nueva isla). El primero por medio del aluvión. El segundo es por medio de la avulsión. El terreno transportado, que está en la nueva heredad, sigue siendo de su antiguo dueño, pero para el solo efecto de retirarlo.

Para esto, el dueño de estas tierras desplazadas tiene un año para reclamar dichas tierras. Transcurrido un año desde que terminó el proceso de aluvión o avulsión], se hace dueño de la tierra el dueño del terreno a que fue transportado, dándose por concretado y verificado el modo de adquirir el dominio, cual es la accesión (Art. 652).

4.8.4. Venezuela

La avulsión es la agregación violenta por acción de una corriente de agua, cuando un río parte de una heredad y lleva parte de ella a otra, es decir, que la violencia o fuerza de un río arranca una porción de un terreno o campo ribereño y la adhiere a

otro también ribereño.

El Artículo 940 del Código Civil, preceptúa: “Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible en un campo ribereño y la lleva al de otro propietario ribereño, el primer propietario puede reclamar su propiedad, debiendo hacerlo dentro de dos años de acaecimiento. Vencido este plazo perderá su derecho de propiedad, salvo que el propietario del campo al que se unió la porción arrancada no haya tomado aún posesión de ella”.

Se trata de una hipótesis difícilmente realizable, en la que una porción considerable y reconocible de un terreno (una parte de materias incorporadas al suelo, que puede ser tierra, arena o plantas) ribereño, es arrancada por la fuerza del río en forma instantánea y agregada por adjunción o superposición a un predio inferior o ubicado en la ribera del río opuesto. En tal caso, dicha porción de terreno puede ser reivindicada por el propietario original, pero en el término de dos años de acaecida. Caso contrario - esto es, si no la reclama dentro de los dos años-, perderá su derecho, excepto que el propietario adquirente no haya tomado aún posesión de ella. En consecuencia, es facultativo del propietario a cuyo predio se ha unido la parte del terreno, hacer valer o no la accesión.

Finalmente, para que exista avulsión es necesario que la porción (tierras, arena o plantas), haya sido llevada por una fuerza súbita, es decir, por la acción violenta y repentina de las aguas en un momento dado. Si falta esta condición, es decir si la agregación se ha formado sucesiva e imperceptiblemente, no estaríamos ya frente a la avulsión, sino al aluvión.

4.8.5. Colombia

Avulsión o aumento que las heredades ribereñas sufren derivado de la avenida o fuerza del río. El Artículo 368 del Código Civil. establece que en ese caso si la porción de terreno es conocida, el dueño de la heredad beneficiada no adquiere la propiedad, y tampoco en el caso de árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas, salvo que no los reclamase su dueño originario, sin perjuicio de abonar, caso contrario, los gastos causados.

Mutación de cauce, supuesto que el Código Civil regula en el Artículo 370 del Código Civil, siguiendo la solución romana, y atribuyendo el cauce nuevo a los propietarios de los predios ribereños, dividido en su caso por la mitad (Art. 372). El cauce será de dominio público en el caso de los ríos navegables y flotables, principio éste que parece ser aplicable a los demás cauces, así como a ríos, torrentes y arroyos, de conformidad con el Artículo 407 y sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 408 del Código Civil.

Por último, en caso de aislamiento de una heredad o de parte de ella, la propiedad sigue perteneciendo al dueño de la misma, de acuerdo con el Artículo 374 del Código Civil.

CAPÍTULO V

5. Propuesta de procedimiento para regular la adquisición de la avulsión en la ley guatemalteca

5.1. La avulsión en la ley civil guatemalteca

Los modos de adquirir la propiedad son todos aquellos actos, hechos o circunstancias capaces de dar inicio al derecho de propiedad.

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 determinado sujeto.

Estos hechos jurídicos reconocidos por la ley como modos eficaces para hacer surgir el dominio de un bien, han sido considerados por la mayoría de civilistas como: modos originarios y modos derivativos.

Son modos originarios aquellos hechos jurídicos que hacen adquirir la propiedad, en el cual el poseedor de un bien, no recibe derechos de ninguna persona ya sea porque el bien poseído no estaba sujeto a un derecho preexistente o porque la ley lo transforma en beneficio del nuevo adquiriente. Dentro de ellos se encuentran: la ocupación, la usucapión o prescripción adquisitiva y la accesión.

Avulsión constituye lo que la fuerza del río alcanza y arrastra de un campo a otro en

una venida repentina por lo que al trasladarse una porción de terreno a un campo inferior o al lado opuesto de la ribera se adquiere por accesión, esta porción considerable de terreno, e, incluso, los árboles que sean arrastrados.

Es el aumento que las heredades ribereñas sufren derivado de la avenida o fuerza del río. El Artículo 368 del Código Civil, establece que en ese caso si la porción de terreno es conocida, el dueño de la heredad beneficiada no adquiere la propiedad, y tampoco en el caso de árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas, salvo que no los reclamase su dueño originario, sin perjuicio de abonar, caso contrario, los gastos causados.

El Artículo 676 del Código Civil, establece “Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada”.

Esta es una forma de adquirir la propiedad por causas naturales, es una forma de agregar a un terreno determinado una parte de terreno segregado que es arrastrado para situarlo en un bien inmueble determinado, la segregación es debida a las corrientes de agua que transportan parte de terreno a otras fincas, por lo que se considera que el propietario del bien inmueble es el dueño de la porción segregada.

La prescripción para la normalización del terreno segregado es de seis meses, en este sentido el dueño de la porción que fue corrida a otro terreno debe legalizar tal hecho, por lo que al no legalizar la misma el dueño será el propietario del bien inmueble al que se haya agregado de la porción segregada.

Por su parte, el Artículo 677 del Código Civil, estipula: “Si la porción conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cause, continúa perteneciendo al dueño del terreno cuya ribera fue segregada. Lo mismo sucederá cuando dividiéndose un río en arroyos, circunde o aisle algunos terrenos”

En este caso, si la porción segregada no le une o se agrega a otro terreno conocido, sino queda aislado en medio o algún lugar del cause, ese terreno sigue perteneciendo al propietario del terreno original segregado.

La avulsión es entonces una forma de adquirir la propiedad, por medio de desastres naturales o aunque no sea un desastre, una propiedad se adquiere a otra por cuestiones naturales y sin haber actuación de algún propietario para poseer la parte del terreno por medio de la avulsión.

Es decir, que no actúa la mano del hombre para provocar la adhesión de un pedazo de terreno a otro, o sea, que no hay intención o dolo de producir tal fenómeno, una propiedad se adhiere a otra sin haber intencionalidad.

5.2. Diferencias entre avulsión y aluvión

La diferencia existente entre el aluvión y la avulsión consiste en que en el aluvión los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, les pertenece lo agregado a sus terrenos paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas, es decir, que conforme el tiempo se pueden ir agregando a sus bienes inmuebles sedimentos que se adhieren a los mismos.

Por su parte, la avulsión es cuando por hechos o causas de la naturales se agrega a un terreno parte de otro terreno conocido por medio de un arroyo, torrente o río, segregando parte de un terreno.

Ocurre la avulsión cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la trasporta a las heredades fronteras o a las inferiores.

En estos casos, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción del terreno incorporado pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.

Ocurre el aluvión, por acercamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas, los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos que provocan el acrecentamiento, el cual pertenece a los dueños de tales

terrenos.

En tal virtud, por aluvión una propiedad se segrega a otra paulatinamente por causas naturales; mientras que por avulsión un terreno se segrega a otro por causas naturales pero no paulatinamente, sino en un solo cambio o en solo desastre.

5.3. Análisis de la propuesta

El presente trabajo persigue dar los lineamiento para que los casos de avulsión tengan un procedimiento para resolver el caso cuando existen dos propietarios de diferentes fincas.

En Guatemala, por la posición física y geográfica de la tierra y los fenómenos naturales continuos se ha dado el caso de la avulsión, lo que conlleva a litigios entre los propietarios de las fincas, por lo que no habiendo una regulación para resolver el caso administrativamente, los dueños llegan a acuerdos y a veces a la violencia en virtud de no haber una institución que se dedique a solventar este tipo de problemas.

La normativa para la resolución de este tipo de problemas debe contener normas claras para dar transparencia a la resolución de conflictos ocasionados por casos de avulsión.

En tal sentido, el presente trabajo busca darle solución al problema para regular estos casos y dar seguridad jurídica al procedimiento.

El Artículo seiscientos setenta y seis del Decreto Ley 106 del Congreso de la República de Guatemala (Código Civil), estipula: “Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del termino de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada”.

Al analizar el Artículo anterior, se entiende que existen dos personas que sufren en sus fincas cambios sustanciales, en la primera una disminución en su área perimetral, mientras que el otro sufre un aumento. Sin embargo, en sus medidas registrales; el registro de la propiedad conserva medidas que no corresponderían a las reales.

Por su parte, el Artículo 677 del Código Civil, estipula “Si la porción conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cauce, continua perteneciendo al dueño del terreno cuya ribera fue segregada. Lo mismo sucede cuando dividiéndose un río en arroyo, circunde y aisle algunos terrenos”.

En este caso, cuando el terreno segregado no se agregue a otro terreno de otra persona, pero que esa cantidad de terreno queda dentro de la ribera aislada, esa porción sigue perteneciendo al propietario de la finca, el mismo caso es cuando el fenómeno natural aisle el terreno el cual seguirá perteneciendo al dueño.

La medición real registrada no corresponderá a la medición física porque una a perdido parte de su terreno y otro a segregado parte de otra finca a la suya, en tal sentido la propiedad por avulsión se concretará al segregar parte de una finca a otra.

Guatemala está inmersa, por su naturaleza, a cambios climáticos pues existen muchos desprendimientos de tierras por las correntadas de ríos y desniveles en lagos, pero no existe un procedimiento para solucionar esta problemática y se hace necesario que se tenga un procedimiento para estos casos, como la medida de rectificación de área que en este caso correspondería a la persona que sufre en su finca una pérdida de porción de tierra, pero no existe un procedimiento para la persona que tiene mayor perímetro en su propiedad, por eso es necesario establecer que institución es apta para conocer del caso y que procedimiento seguir.

El Artículo 47 de la Ley de Transformación Agraria, establece, que son tierras de exceso todos los sobrantes de la zona, una vez terminada en el proyecto de parcelación la superficie.

También se consideran tierras de exceso las adquiridas por actos intervenidos con posterioridad a la fecha del plan, así como las pertenecientes al propietario que no hubiere hecho dentro del plazo y en sentido afirmativo, la manifestación correspondiente son tierras de exceso.

En el caso mencionado no existe plazo regulado en la ley, pues el Artículo 50 de la

Ley de Transformación Agraria, estipula que el plazo prudencial será fijado, es decir, que el plazo lo establece la autoridad, sin que esté regulado en la ley. No estipulándose tramitación alguna.

Los excesos de fincas del Estado o privadas que colinden con las del Estado, se encuentran reguladas del Artículo 164 al 175 de la Ley de Transformación Agraria, pero las mismas corresponde a las fincas que el Estado otorga a particulares, cumpliendo con las condiciones que estipula el Decreto Número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala (FONTIERRAS).

Cuando se establece la propiedad por avulsión se hace necesario establecer el trámite correspondiente para legalizar la propiedad de la adquisición originaria por medio de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, porque estableciendo un trámite se da seguridad jurídica a quien es propietario, además se da transparencia a dicha tramitación y se persigue actualizar los registros respectivos con tal de que no pueda afectar el derecho que ha adquirido por ley y que pueda ejercitarlo en un plazo de un año.

Por tal motivo, se debe regular el trámite de la adquisición de la propiedad por avulsión, ya que en Guatemala los problemas de terrenos entre vecinos es frecuente, y en muchos casos existen agresiones físicas y hasta la muerte por la conservación de sus propiedades.

Entre las principales diferencias entre aluvión y avulsión se encuentran:

- a. Mientras el aluvión consiste en un acrecentamiento paulatino natural e imperceptible la avulsión es una forma de accesión violenta que consiste en el arrancamiento de una porción conocida en forma abrupta en el cual es trasladada de un lugar a otro.
- b. Comprende la siembra la plantación y la edificación. La siembra o plantación: Constituyen modos de adquirir la propiedad por accesión a través de medios naturales.
- c. Edificación: Es una forma de accesión que se refiere a la transformación de las cosas en virtud del trabajo del hombre.
- d. Alud: Lo que se desborda y precipita en una parcela, cultivable y el dueño de la misma tiene derecho a una parte alícuota de lo que se cosecha.

Accesión en bienes muebles, es un supuesto que se produce cuando una cosa mueble se une o incorpora a otra también mueble, perteneciendo ambas cosas a distintos propietarios y siendo inseparable la unión Artículo 378 del Código Civil. En este caso, y si hay convenio entre los afectados, a él hay que estar.

En otro caso, el Código Civil resuelve el problema atribuyendo la nueva cosa al propietario de la principal (Artículo 375), sin perjuicio de indemnizar al dueño de la accesoria, y salvo mala fe, determinando el Artículo 376 qué cosa es principal y qué cosa es accesoria. Caso de que no fuese suficiente ese criterio, el Código Civil sigue el del valor y, subsidiariamente, el del volumen (Artículo 377 del Código Civil), teniendo

como especialidad el caso de la pintura, escultura, escrito, impreso, grabado y litografía.

5.4. Exposición de motivos

Que en Guatemala, en época de invierno, los desastres naturales producidos por los arroyos, ríos, y lagos provoca que se desplacen porciones de tierras a otras heredades creando conflictos entre los propietarios de esas fincas.

Que en muchos casos se ha provocado la muerte y han existido diferencias entre familias por el desplazamiento de tierras que se llegan a agregar a fincas vecinas, lo que hace diferenciar las medidas de ellas y en tal virtud desproporciona los terrenos que han sido azotados por desastres naturales.

Que la propiedad por avulsión es una forma de accesión entre bienes inmuebles y se encuentra regulada en el Artículo 676 del Código Civil pero que no regula su tramitación por lo que se hace necesario crear un trámite para legalizar esa figura y dar seguridad jurídica a las partes y a la tramitación.

5.5. Proyecto del reglamento para la tramitación de la propiedad por avulsión

Palacio Nacional: Guatemala, ... de ... de ...

Acuerdo Gubernativo Número ...

El Presidente Constitucional de la República de Guatemala.

CONSIDERANDO

Que durante los últimos años las catástrofes naturales han alterado los bienes inmuebles en diferentes departamentos de la república, lo que provoca la alteración de linderos y en consecuencia la modificación geográfica de las propiedades existentes en el país.

CONSIDERANDO

Que el Artículo 676 del Código Civil establece la propiedad por avulsión, especificando que cuando la corriente de un arrollo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y las trasporta a otras heredades, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada se conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado, derecho que le prescribe en un plazo de seis meses.

CONSIDERANDO

Que la alteración de los linderos de diferentes propiedades ha provocado desacuerdos entre los propietarios y en consecuencia violencia entre los mismos. Lo que evita que los ciudadanos se puedan conducir en paz, por lo que se hace necesaria la reglamentación del trámite para adquirir la propiedad por avulsión.

CONSIDERANDO

Que el Estado está obligado a evitar la violencia en el país y propugnar la paz entre los habitantes de Guatemala, por tal motivo la reglamentación de la figura indicada se hace necesario para dar seguridad jurídica en los casos concretos y dar los lineamientos para la tramitación correspondiente.

POR TANTO

En ejercicio de las funciones que le confiere el Artículo 183 literal e) de la Constitución Política de la República de Guatemala; y con fundamento en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Código Civil.

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR AVULSIÓN.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto. El presente reglamento tiene por objeto regular la tramitación de la adquisición de la propiedad por avulsión contenida en el Artículo 676 del Código

Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

Artículo 2. Definiciones. Serán aplicables al presente reglamento las definiciones contenidas en el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala; Ley de Transformación Agraria Decreto Número 15 – 51 del Congreso de la República de Guatemala; Ley del Registro de Información Catastral Decreto Número 41 – 2005 del Congreso de la República de Guatemala; y, la Ley de Fondo de Tierras, Decreto Número 24 – 99 del Congreso de la República de Guatemala.

Artículo 3. Requisitos de la primera solicitud. Sin perjuicio de los requisitos especiales establecidos en las leyes citadas anteriormente y sus reglamentos para cada caso particular la primera solicitud que se presente al Registro de Propiedad, debe contener:

- a) nombres y apellidos completos y nacionalidad del solicitante, si se trata de persona jurídica la razón o denominación social, el lugar de su constitución y su dirección.
- b) Nombres y apellidos completos y nacionalidad del representante legal, en su caso.
- c) Lugar para recibir citaciones y notificaciones
- d) Descripción del hecho por lo cual se adquiere la propiedad por avulsión

- e) Petición concreta
- f) Lugar y fecha de la solicitud
- g) Firma del compareciente
- h) Si el compareciente no sabe o no puede firmar lo hará otra persona.

Artículo 4. Requisitos de las demás gestiones. En las demás gestiones que sobre el mismo asunto se presente deberá indicarse:

- a) Número de expediente
- b) Nombres y apellidos completos del solicitante o de quien lo representa
- c) Relación de hechos
- d) Petición
- e) Lugar y fecha de la solicitud
- f) Firma del compareciente o del que lo represente, si no pudiere o no supiere firmar lo hará otra persona en su nombre.

Artículo 5. Copias. De toda solicitud y documentos que se presenten deberá adjuntarse dos copias, una para efectos de reposición y una para hacer notificada, si hubiera más de una persona se acompañaran tantas copias como personas hayan en el trámite.

Artículo 6. Tramitación. El trámite relativo a la avulsión lo deberá hacer el propio interesado o sus mandatarios legales.

CAPÍTULO II

Artículo 7. Otros requisitos de la solicitud. Además de los requisitos señalados del presente reglamento, el interesado deberá remitir planos del terreno original y su agregación por avulsión, estos serán levantados por profesionales de la ingeniería; además se deberá proponer un experto para verificar el estado físico del bien inmueble.

Artículo 8. De la prescripción. El interesado deberá iniciar el trámite en el plazo de seis meses, si no lo hiciere prescribirá su derecho.

Artículo 9. El plazo de prueba será de treinta días en el cual se deberá presentar los requisitos mencionados en el Artículo 7 del presente reglamento.

Artículo 10. De la resolución. La resolución será emitida quince días después de finalizado el período de prueba.

CAPÍTULO III

Artículo 11. La certificación del fallo será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Artículo 12. Impugnaciones ante la resolución respectiva se podrá interponer los recursos de aclaración y ampliación así mismo el recurso de apelación con forme lo dispuesto en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales.

Artículo 13. Para la tramitación se seguirá el procedimiento establecido en el presente reglamento y en lo no estipulado el trámite regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

Artículo 14. Situaciones no previstas. Cualquier situación no prevista en el presente reglamento será resuelta por el registrador atendiendo al espíritu de las disposiciones de la ley y la naturaleza del asunto.

Artículo 15. El presente reglamento entrará en vigencia quince días después de su

publicación.

COMUNIQUESE.

PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONCLUSIONES

1. Los desastres naturales no son de beneficio para las personas y dan lugar al cambio físico de muchas propiedades, ya que los mismos segregan partes de terrenos conocidos para agregarlos a otros, y en consecuencia se ocasionan problemas entre los propietarios.
2. La avulsión se realiza cuando por medio de arroyos, torrentes o ríos segregan parte de una propiedad para llevarlos a otras, dando lugar a que se trasladen a algunas propiedades que vienen a desconfigurar las propiedades, teniendo efectos negativos para los propietarios de bienes inmuebles.
3. La avulsión y el aluvión, son dos figuras distintas. La primera es cuando por cuestiones naturales se traslada una porción de tierra a otra heredad, mientras que el aluvión es cuando por cuestiones de la naturaleza y en forma paulatina cambia el estado físico del terreno, siendo ambas figuras no deseables porque ocasionan problemas entre propietarios.
4. El trámite de la avulsión no está regulado legalmente, por lo que en muchas ocasiones resultan conflictos entre propietarios, dando lugar a la violencia entre los mismos para resolver sus problemas de tierras.
5. El Registro General de la Propiedad tiene como fin registrar las propiedades consistentes en bienes inmuebles, por lo que los casos de avulsión se registran en el mismo libro no especificando los trámites realizados.

RECOMENDACIONES

1. Por acuerdo gubernativo de la Presidencia de la República de Guatemala, se hace necesario reglamentar la adquisición de la propiedad por avulsión para dar seguridad jurídica a las partes, y evitar la violencia que se da por la propiedad de la tierra.
2. El gobierno de la República de Guatemala está llamado a crear el reglamento para adquirir la propiedad por avulsión, por lo que mediante acuerdo presidencial se debe regular el trámite para registrar la avulsión, evitando el enfrentamiento entre propietarios y dando seguridad jurídica al trámite.
3. El Registro General de la Propiedad es la entidad que se encarga de la tramitación de la adquisición de la propiedad por avulsión y resolver conforme a derecho, dando claridad y transparencia al registro de esa forma de adquirir la propiedad, porque sus resoluciones deben estar apegadas a derecho.
4. El Registro General de la Propiedad sería el encargado de velar porque las partes tengan la suficiente facultad de probar los hechos, para que al final del trámite se asiente la propiedad por avulsión con la suficiente seguridad jurídica del trámite llevado a cabo.
5. Que el Registro General de la Propiedad solicite los planos correspondientes y nombre un experto para estar seguro de la adquisición de la propiedad por avulsión, para evitar violencia entre los pobladores.

ANEXOS

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

- A. La información es confidencial y no será divulgada.
- B. Edad aproximada _____
- C. Profesión u oficio _____
- D. Lugar donde Labora _____

1. ¿Cree usted que es necesario que se regule el trámite de la propiedad por avulsión, a fin de dar seguridad jurídica a los interesados?

SI _____ NO _____

PORQUÉ _____

2. ¿Cree usted que en Guatemala, los desastres naturales segregan terrenos y en consecuencia se transforman las propiedad por cuestiones naturales?

SI _____ NO _____

PORQUÉ _____

3. ¿Cree usted que se debe crear un reglamento para la tramitación de la propiedad por avulsión, a fin de transparentar el mismo?

SI _____ NO _____

PORQUÉ _____

4. ¿Cree usted que es se debe tramitar e inscribir la avulsión en el Registro General de la Propiedad, que es el que conoce los casos de inscripción de bienes inmuebles?

SI _____ NO _____

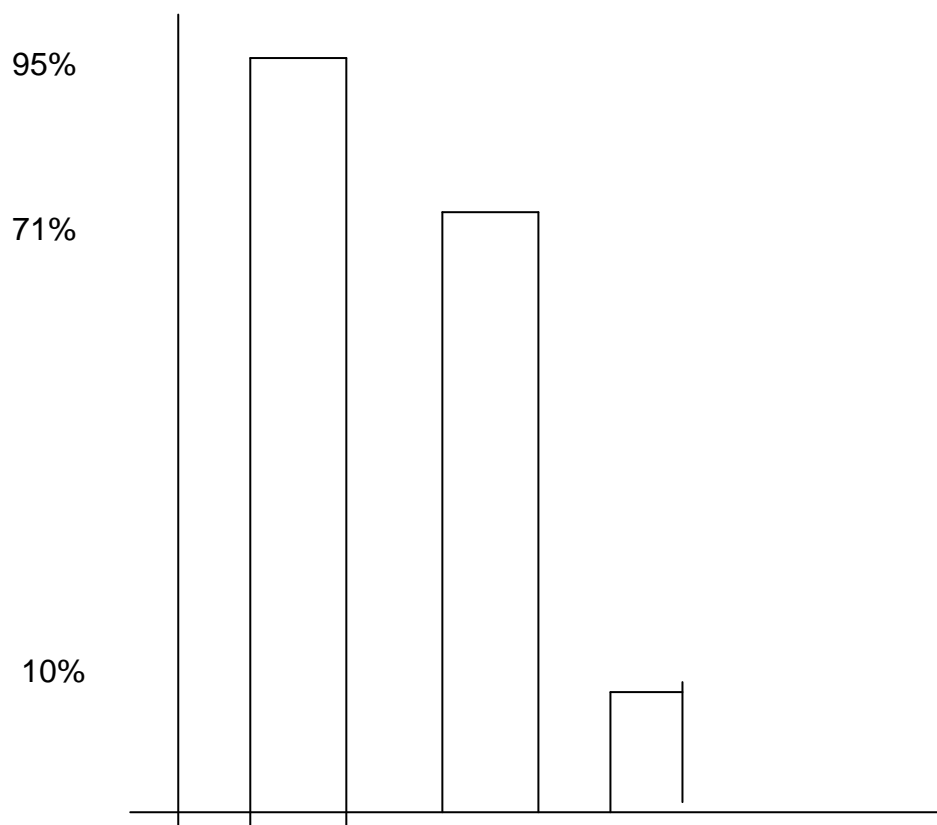
PORQUÉ _____

5. ¿Cree usted que en la actualidad existe irregularidad en la propiedad por avulsión, en virtud que no está regulado el trámite?

SI _____ NO _____

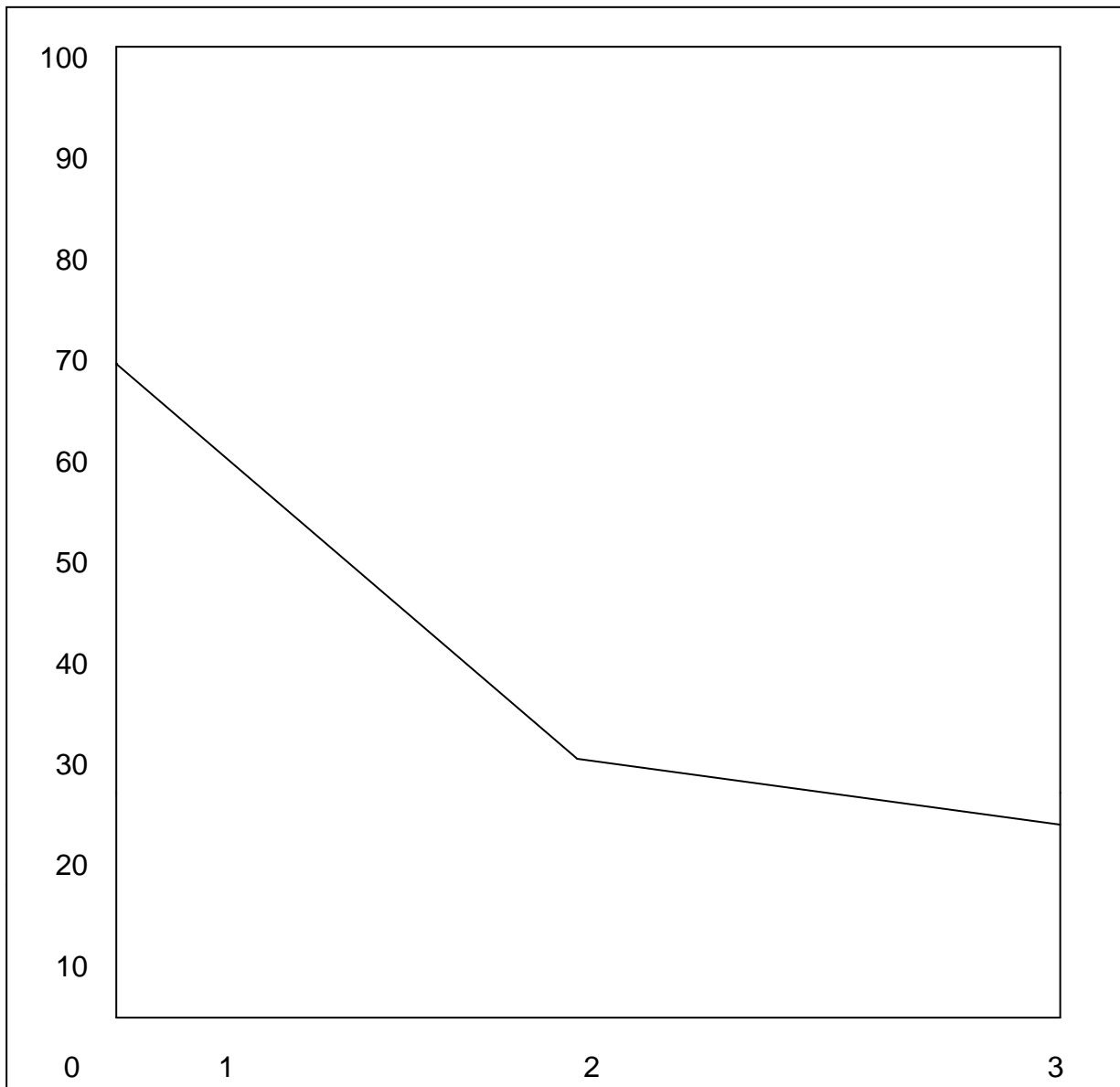
PORQUÉ _____

GRÁFICAS ESTADÍSTICAS



- A. El 95 por ciento cree que es necesario regular el trámite de la propiedad por avulsión.
- B. El 71 por ciento cree al regular el trámite se da seguridad jurídica al procedimiento.
- C. El 10 por ciento cree que no es necesario regular la adquisición de la propiedad por avulsión.

GRÁFICAS ESTADÍSTICAS



- B. El 70 por ciento cree que los desastres naturales provocan el cambio físico en la propiedad.
- C. El 20 por ciento cree que es necesaria su tramitación e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- D. El 10 por ciento cree que no es necesaria su reglamentación y su inscripción.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias Gonzáles. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. 2ª. Edición. Guatemala: Ed. FENIX, 2005.
- BLAS, Hermosa. **Derechos reales**. España: Ed. Standard, 1993.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Primera Edición. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2001.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L. 1981.
- ENGELS, Federico. **Origen de la familia, la propiedad privada y el Estado**. México: Ed. Mexicanos Unidos, S.A., 1992.
- ESPÍN, Canovas. **Derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1999.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Tercera Edición. Guatemala: Ed. Praxis, 2008.
- Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico Espasa**. Madrid, España: Ed. Espasa Calpe S.A., 1999.
- Instituto Andaluz de Prevención de Desastres y Desastres Sísmicos. **Estudio geográfico**. Madrid, España: Ed. Europeas, 1999.
- MANCILLA PIZA, Emiliano. **Diversos modos de adquirir la propiedad**. México: Ed. Superiores, 1998.
- MORÁN MARTÍN, Remedios. **El derecho de propiedad y el derecho de posesión**. Costa Rica: Ed. Recreo, 1993.
- NAVAS, Raúl H. **Derechos reales de propiedad uso y goce**. Estados Unidos de América: Oxford University Press, octubre 1999.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L. 1976.
- PICAZO, Diez. **Fundamentos de derecho civil patrimonial**. Argentina: Ed. Europa-América, 1998.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Pirámide, 1993.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Pirámide, 1990.

Revista Domingo. **Aprender a vivir con riesgo**. No. 1111. Guatemala, 22 de septiembre de 2002.

SALVAT, Raymundo M. **Tratado de derecho civil argentino**. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley, 1946.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado Sopena**. Barcelona, España: Ed. Ramón Sopena, S.A., 1994.

Universidad de San Carlos de Guatemala. **Estudio demográfico. Derechos Humanos**. Guatemala: Ed. Universitaria, 2002.

Legislación:

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

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

Ley de Fondo de Tierras. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 24-99, 1999.

Ley de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 109-96, 1996.

Ley de Transformación Agraria. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 15-51, 1951.

