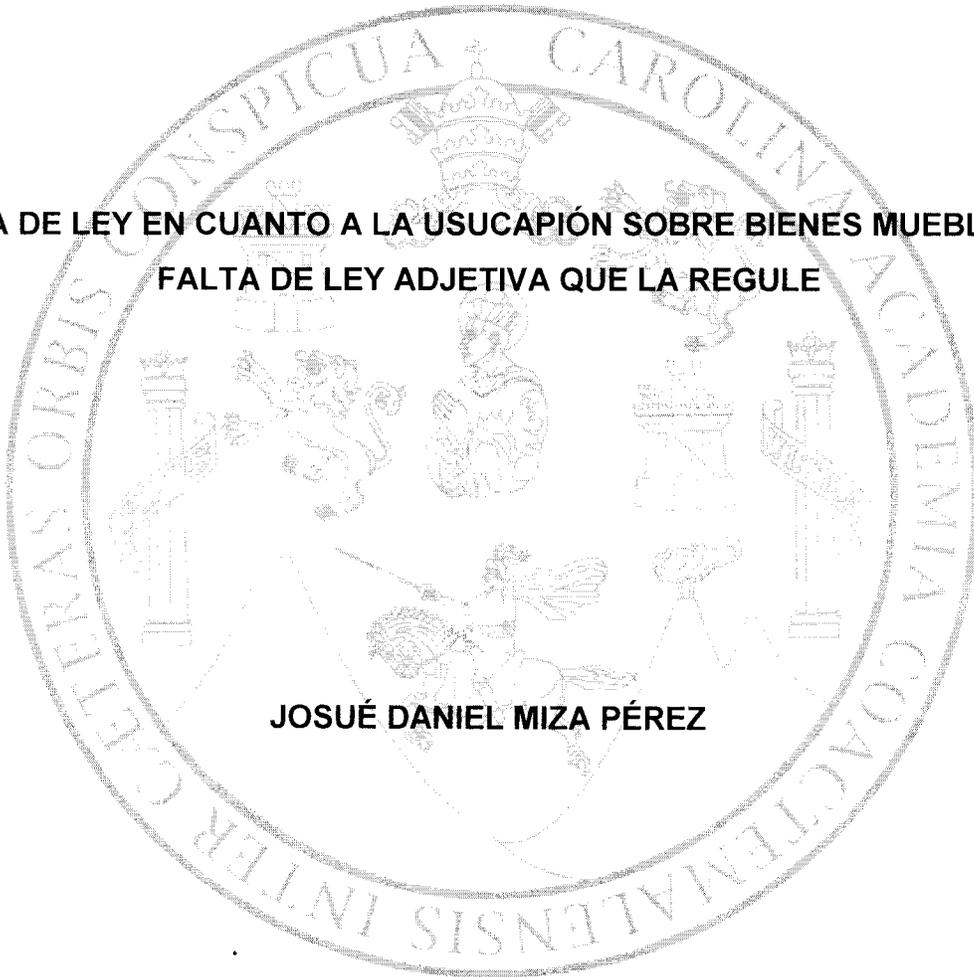


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LAGUNA DE LEY EN CUANTO A LA USUCAPIÓN SOBRE BIENES MUEBLES POR
FALTA DE LEY ADJETIVA QUE LA REGULE**

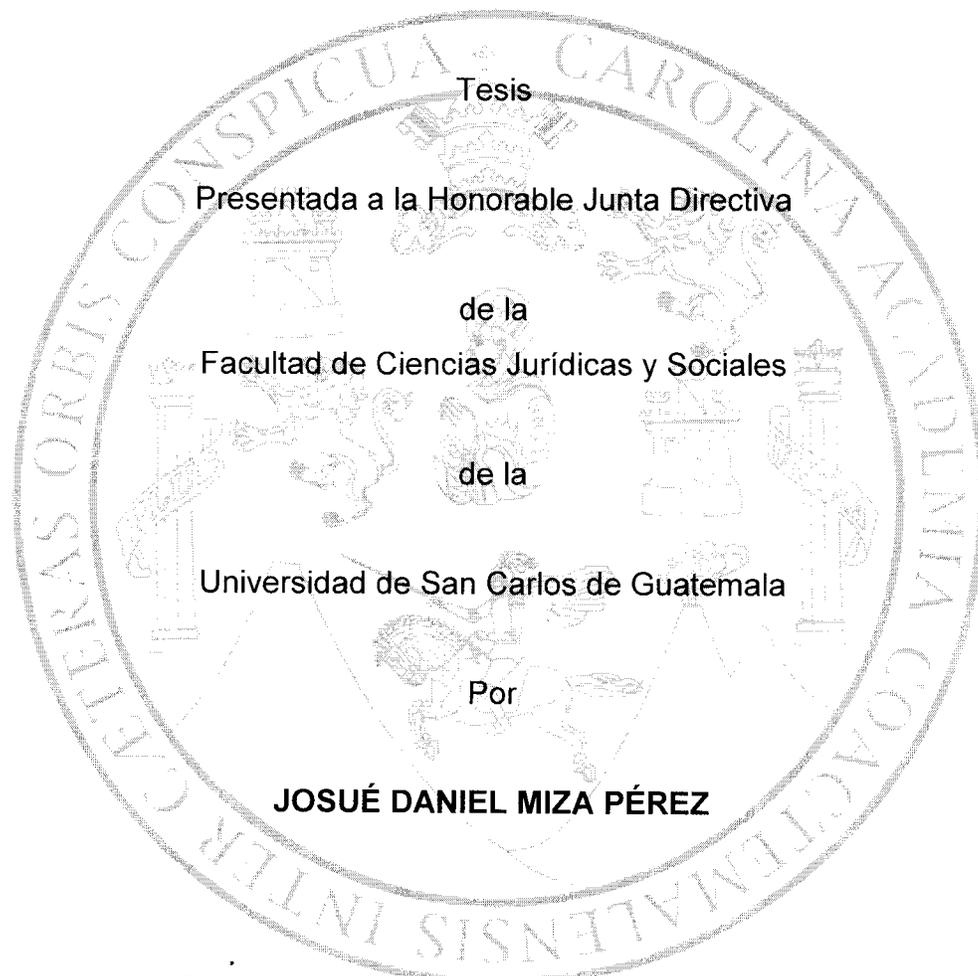
JOSUÉ DANIEL MIZA PÉREZ



GUATEMALA, MAYO DE 2014

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

**LAGUNA DE LEY EN CUANTO A LA USUCAPIÓN SOBRE BIENES MUEBLES POR
FALTA DE LEY ADJETIVA QUE LA REGULE**



Tesis

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JOSUÉ DANIEL MIZA PÉREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, mayo de 2014

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

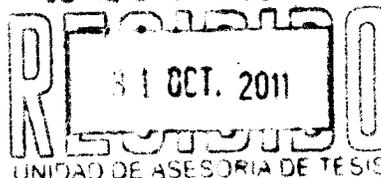
DECANO:	MSc.	Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	Lic.	Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br.	Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Luis Fernando López Díaz

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).

*Bufete Profesional de la Licenciada: Josefina Cojón Reyes
Abogada y Notaria, Colegiada 8,636. 11 Calle 4-52, Zona 1, Ciudad de
Guatemala, Edificio Asturias Oficina No. 4. Tel. 22-32-39-16*

Guatemala, 31 de octubre de 2,011

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



Licenciado Carlos Castro Monroy
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Distinguido Licenciado Castro:

Me dirijo a Usted atentamente, haciendo de su conocimiento que en función de asesora de tesis del Bachiller **JOSUÉ DANIEL MIZA PÉREZ**, del trabajo de tesis intitulado **“LAGUNA DE LEY EN CUANTO A LA USUCAPIÓN SOBRE BIENES MUEBLES POR FALTA DE LEY ADJETIVA QUE LA REGULE”**, y en virtud de lo que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Contenido Técnico Científico de la Tesis:

Con base en la revisión del tema concluyo que este si contiene: Elementos científicos y técnicos importantes en el desarrollo de la investigación, ya que el mismo se refiere a la creación de una ley, que regule la figura de la Usucapión sobre bienes muebles, toda vez que es un tema actual y de mucha investigación.

Metodología y Técnicas de Investigación Utilizadas:

Para la investigación de la presente tesis se utilizaron los métodos: analítico, para estudiar la doctrina aplicable al tema; descriptivo, pues la investigación se basó en hechos de la actualidad en la sociedad guatemalteca; y el jurídico, para la interpretación de leyes en el ordenamiento jurídico guatemalteco que regulan la usucapión sobre otros tipos de bienes, apoyados dichos métodos por las técnicas bibliográficas y científicas tales como: fichas bibliográficas, fichas de resumen de investigación documental y cibernética.

Redacción de la investigación:

Al asesorar el trabajo de investigación determiné que cumple con los requisitos exigidos en cuestión de redacción, y las reglas ortográficas. Alcanzando los objetivos generales y específicos del mismo, teniendo sentido en cada párrafo.

Contribución Científica:

He establecido a través del trabajo presentado por el bachiller **Josué Daniel Miza Pérez**, que desarrolla una investigación por medio de la cual pretende mostrar el contenido científico, para la necesaria creación de normas, dentro de nuestro ordenamiento Civil, que regulen todas las situaciones jurídicas que puedan darse entre las personas naturales y jurídicas, aporte que es necesario para la mejor convivencia en sociedad.

Conclusiones:

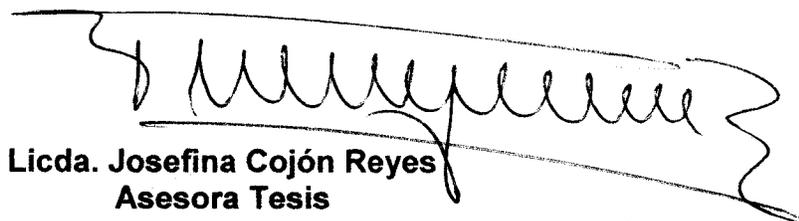
La investigación fue realizada de forma adecuada, logrando establecer conclusiones definidas y claras, en base al estudio del tema, recabando información de diferentes fuentes, dando una solución al problema planteado, debiendo para el efecto crear una ley o bien reforma la ley de la materia, que regule la situación objeto del presente trabajo.

Recomendaciones:

Considero que las recomendaciones, son concordantes con la realidad nacional y la necesidad de crear o incluir reformas a las leyes de la materia -civil-, que regulen la figura de la usucapión en relación a bienes muebles. Pues contienen elementos importantes de acuerdo a la investigación.

Bibliografía Utilizada:

Asimismo considero que las bibliografías utilizadas para la elaboración de la presente investigación, tanto las fuentes escritas, como las fuentes electrónicas, son fuentes fidedignas y útiles para la investigación realizada, la cuales confirman la hipótesis considerada, toda vez que cumplen con el fundamento necesario para el estudio profundo del tema desarrollado, y con el normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Por lo expuesto anteriormente y en mi calidad de asesora, emito el presente **DICTAMEN FAVORABLE**.



Licda. Josefina Cojón Reyes
Asesora Tesis

LICENCIADA
Josefina Cojón Reyes
ABOGADA EN NOTARIA



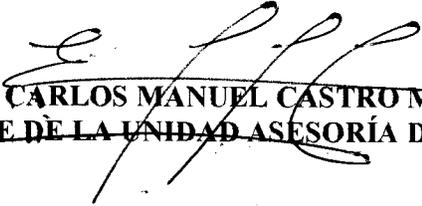
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veinticuatro de noviembre de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **EDDY AUGUSTO AGUILAR MUÑOZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **JOSUÉ DANIEL MIZA PÉREZ**, Intitulado: **"LAGUNA DE LEY EN CUANTO A LA USUCAPIÓN SOBRE BIENES MUEBLES POR FALTA DE LEY ADJETIVA QUE LA REGULE"**.

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


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
CMCM/jrvch.



**BUFETE CORPORATIVO
ABOGADOS, AUDITORES Y CONTADORES
11 Calle 4-52 zona 1 Edificio Asturias Oficina 4
Teléfono 2232-3916.**

Guatemala, 07 de febrero de 2012

Licenciado:

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Lic. Castro Monroy:

De manera atenta me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de Asesor de tesis del Bachiller **JOSUÉ DANIEL MIZA PÉREZ**, del trabajo de tesis intitulado **“LAGUNA DE LEY EN CUANTO A LA USUCAPIÓN SOBRE BIENES MUEBLES POR FALTA DE LEY ADJETIVA QUE LA REGULE”** manifestando las siguientes opiniones:

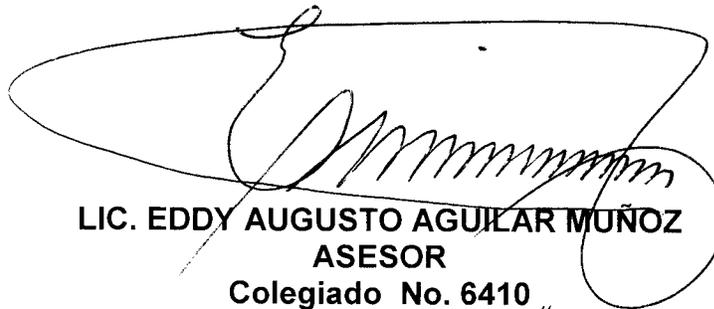
- a) Considerando que el tema investigado contiene elementos científicos, debido a que el tema abordado se refiere a la creación de una norma que regule la figura de Usucapión sobre bienes muebles, proponiendo en el trabajo de tesis asesorado, luego de un estudio normativo y estructural un procedimiento legal adecuado para suplir esa carencia legal, en cuanto al aspecto técnico la importancia de utilizar adecuadamente la ley y el procedimiento legal, a efecto de dar a la ciudadanía mayor seguridad y certeza jurídica, a la vez es un tema actual y de mucha investigación.
- b) La metodología cumple con los pasos necesarios en la deducción, como técnicas principales de investigación se utilizaron la bibliografía, investigación de campo, métodos de investigación deductiva y comparativa.
- c) La redacción de este trabajo es adecuada y jurídicamente correcta.
- d) La contribución científica del trabajo de tesis en referencia, se centra en la creación de una ley que regule la Usucapión en relación a bienes muebles.

e) Las conclusiones y recomendaciones son congruentes con el contenido del trabajo de tesis, ya que son aporte al conocimiento del estudio del derecho.

f) En cuanto a la bibliografía empleada pude comprobar que la misma ha sido correcta y suficiente para el presente trabajo.

En mi calidad de Asesor y de conformidad de lo que para el efecto preceptúa el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, emito **DICTAMEN FAVORABLE** estimando que el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos establecidos en el normativo respectivo, a efecto se continúe el trámite, se nombre revisor y se culmine su aprobación en el examen general público.

Cordialmente,



LIC. EDDY AUGUSTO AGUILAR MUÑOZ
ASESOR
Colegiado No. 6410

Lic. Eddy Augusto Aguilar Muñoz
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

[Handwritten mark]

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 25 de febrero de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSUÉ DANIEL MIZA PÉREZ, titulado LAGUNA DE LEY EN CUANTO A LA USUCAPIÓN SOBRE BIENES MUEBLES POR FALTA DE LEY ADJETIVA QUE LA REGULE. 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/srrs

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



[Handwritten signature]

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala



DEDICATORIA

A DIOS:

Por sus bendiciones y fortalezas que iluminaron mi mente de sabiduría, esperanzas, anhelos y humildad, en los momentos difíciles de mi vida estudiantil.

A MIS PADRES:

Por sus sabias enseñanzas y consejos que sirvieron de pilar fundamental, para luchar con tenacidad ante los retos de la vida, forjándome como un hombre de éxito.

A MI HERMANO:

Por su apoyo.

A MIS AMIGOS:

Por el apoyo moral e incondicional que me brindaron en todo momento, fortaleciéndome de mucha confianza.

A LA USAC Y A SUS CATEDRÁTICOS:

De manera muy especial a todos ellos, por su confianza, guía y ejemplo de perseverancia y lucha en la vida. Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por brindarme la mayor parte del conocimiento que tengo.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho civil	1
1.1 Origen	11
1.2 Evolución	18
1.3 Código Civil	22

CAPÍTULO II

2. Derechos reales	25
2.1 Ubicación de los derechos reales en la clasificación de los derechos subjetivos.....	26
2.1.1 origen histórico del derecho real y de su terminología	26
2.2 Definición de derechos reales	44
2.3 Características	46
2.4 Clasificación	50
2.5 Regulación legal	55

CAPÍTULO III

3. La propiedad	57
3.1 En la propiedad se distingue	58
3.2 Definición de propiedad	60
3.3 Características del derecho de propiedad	62
3.4 Clasificación	64

	Pág.
3.5 Modos de adquirir la propiedad	65

CAPÍTULO IV

4. Modos originarios de adquirir la propiedad	71
4.1 generalidades de los modos de adquirir la propiedad	72
4.2 Ocupación	74
4.2.1 Requisitos	74
4.2.2 Diversas clases de ocupación	75
4.3 Usucapión.....	79
4.4 Accesión	89

CAPÍTULO V

5. Los efectos de la falta de regulación específica en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles.....	101
5.1 Generalidades los efectos de la falta de regulación específica en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles.....	103
5.2 Análisis legalmente de la usucapión sobre bienes inmuebles	105
5.3 La necesidad de establecer el trámite en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles	107
5.4 Diferencias entre posesión y propiedad	109
CONCLUSIONES	111
RECOMENDACIONES	113
BIBLIOGRAFÍA	115

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se desarrolla un estudio sobre los efectos de la falta de regulación específica en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles; toda vez que si bien es cierto, en el ordenamiento jurídico civil se regula la usucapión sobre bienes inmuebles, y se establecen los requisitos que se deben observar para la tramitación de la misma, no se hace así con los bienes muebles.

De lo anterior, puedo definir el problema que la usucapión o prescripción adquisitiva se puede dar sobre bienes muebles e inmuebles, porque el mismo ordenamiento jurídico civil, estipula, salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales, se adquiere por prescripción por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años, debiéndose observar el procedimiento para perfeccionar y hacer valer este derecho, el regulado en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual no regula la usucapión sobre bienes muebles.

Se puede señalar que con el presente trabajo se comprobó la hipótesis, señalando los requisitos y el procedimiento que establece la ley, para que una persona después de haber tenido la posesión sobre un bien llegue a ser propietario, sin embargo se debe aclarar que se refiere específicamente a bienes inmuebles y no así a bienes muebles, situación sobre la cual se establece el problema motivo del presente trabajo de investigación, puesto que si alguna persona desea ser propietario de un bien mueble, (eje: un escritorio) cuyo dueño lo haya abandonado voluntariamente, cuál sería el procedimiento para que debiera observar para ser propietario de dicho bien mueble, existiendo una laguna legal con relación a la prescripción sobre bienes muebles.

Por lo anterior la investigación tiene como objetivos principales: la necesidad de regular el trámite para poder adquirir la propiedad de un bien mueble por prescripción adquisitiva, por el término que establece la ley, la cual es de dos años; especificar los

requisitos de tramitación para poder adquirir los bienes de una manera aún más particular y legal.

En virtud de lo anterior, por medio del contenido de los cinco capítulos que se desarrollan en el presente trabajo se pretende, elaborar en forma didáctica y sistematizada los aspectos jurídicos y doctrinarios de los temas referentes a: En el capítulo I se analizaron los aspectos generales del derecho civil, como, su definición, origen, y evolución; en el capítulo II, se enfoca sobre los derecho reales en cuanto a su clasificación y la regulación legal; en el capítulo III, se define lo referente a la propiedad, estableciendo cuáles son sus características, la clasificación de los mismos y los modos de adquirirlos; así en el capítulo IV, se desarrollan los modos originarios de adquirir la propiedad, desarrollándose las distintas formas que regula para el efecto el ordenamiento civil guatemalteco y otras legislaciones; concluyen con el capítulo V, por medio del cual se especifican los efectos legales de la falta de regulación no definidas en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles, realizándose para el efecto un análisis legal de la usucapión sobre bienes inmuebles, y la necesidad de establecer el trámite en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles.

La metodología y técnicas de investigación utilizadas para la investigación de cada capítulo que integra el presente estudio fueron los métodos: analítico, el cual se utilizó para estudiar la doctrina aplicable al tema; así también: descriptivo, pues la investigación se basó en hechos de la actualidad en la sociedad guatemalteca; y el jurídico, para la interpretación de leyes en el ordenamiento jurídico guatemalteco que regulan la usucapión sobre otros tipos de bienes, siendo apoyados dichos métodos por las técnicas bibliográficas y científicas tales como: fichas bibliográficas, fichas de resumen de investigación documental y cibernética.

Se concluye la tesis y se hace referencia de las recomendaciones derivadas de la presente investigación; al final se describe la bibliografía que sustenta la parte teórica del trabajo

CAPÍTULO I

1. Derecho civil

El derecho civil es el conjunto de normas jurídicas y principios que regulan las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público, o incluso entre las últimas, siempre que actúen desprovistas de imperium. Se le puede definir también, en términos generales, "como las normas y principios que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuanto a tal, como sujeto de derecho, o como aquél que rige al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares; que regla sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando este actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas"¹.

El derecho civil tanto en Chile como en el mundo tributario del derecho continental o derecho proveniente del mundo europeo continental es el conjunto de normas que regulan las relaciones patrimoniales y extrapatrimoniales de las personas. También se le puede definir como: "conjunto de normas reguladoras de las relaciones entre particulares en su existencia, las relaciones de familia, sucesorias, contractuales, obligacionales"².

¹ Wikipedia, http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_civil Consultado el 01/09/08. A las 10:15 am.

² Juris pedia, [http://es.jurispedia.org/index.php/Derecho_civil_\(cl\)](http://es.jurispedia.org/index.php/Derecho_civil_(cl)) Consultado el 05/09/09. A 11:00 am.

“Quizás la misma evolución histórica del derecho civil, y la imprecisión de su propia denominación, pero sin lugar a dudas su amplio y frondoso contenido, la variedad de sus materias y la importancia de las mismas en cuanto afectan simultáneamente al interés individual y al interés nacional, ha hecho tarea ardua precisar el concepto del derecho civil”³.

Se ha tratado de expresar el concepto de esta rama del derecho, acudiendo a la enumeración de las materias que comprende. De tal manera, De Diego, lo define de la manera siguiente: “El conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social. Y es clásica en ese sentido la definición de Sánchez Román: el derecho civil es el conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia, y los que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de los intereses particulares”⁴.

En opinión del maestro Castán, “asienta que el derecho civil no puede ser definido con precisión, y que resulta más conveniente seguir la trayectoria histórica de esa rama del derecho para lograr, en términos generales, una mejor comprensión de su origen y de su concepción actual”.⁵ Esta postura refleja la dificultad de precisar en una definición el concepto predominante o pertinente del derecho civil, sin embargo, puede aceptarse como la más certera, porque en última instancia no le interesa tanto definir

³ De castro y Bravo. Pág. 24.

⁴ Ibid. Pág. 10.

⁵ Ibid. Pág. 7.

apropiadamente la materia, como interesa el desarrollo y la comprensión de su contenido.

A pesar que el derecho civil, soporta marcadas tendencias hacia su desintegración en ramas con vida jurídica independiente, continúa siendo un sólido baluarte del derecho privado que regula esencialmente al ser humano, a la persona, a su actividad como centro y causa de importantísimas relaciones e instituciones jurídicas: familia, patrimonio, contratos, obligaciones, sucesiones, etcétera, en forma tal que aún aquellas instituciones que ya no pertenecen estrictamente al derecho civil, reciben de él cierta luz de sus preceptos para la correcta aplicación e interpretación de sus normas, o para suplir la falta de éstas en caso dado.

Los tratadistas coinciden, salvo discrepancias de forma o de ubicación, en la manera de enumerar las materias o instituciones que comprende el derecho civil. Castán afirma que éste abarca en gran síntesis, las siguientes instituciones:

1. "Personalidad en sí misma, que da lugar al derecho de la personalidad.
2. Familia, cuyas relaciones constituyen el objeto del derecho de familia.
3. Asociación, cuyas relaciones con sus miembros y con terceros, son materia del llamado derecho privado corporativo entendido en el ámbito civil.
4. Patrimonio, o sea el conjunto de derechos y obligaciones de relaciones jurídicas activas y pasivas, valuables en dinero, que corresponde a una persona y que da lugar a las siguientes categorías de derechos:

- 4.1 Derechos de exclusión, que tienden a asegurar el goce de las cosas temporales (derechos reales), o de cosas incorpóreas, como los derechos del autor o del inventor sobre las obras de la inteligencia (derechos sobre bienes inmateriales).
- 4.2 Derechos de obligación, a través de los cuales una persona puede obtener, de otra, prestaciones de dar de hacer.
- 4.3 Derechos de sucesión MORTIS CAUSA, que regulan los modos de transmisión de los bienes por consecuencia de la muerte de una persona”⁶.

En la opinión del maestro Castán, hace la salvedad de que no todas las instituciones o materias enumeradas están perfectamente deslindadas y organizadas por el derecho civil, pues establece, la categoría de los derechos de la personalidad todavía tiene escasa repercusión en la legislación civil, y la de los derechos corporativos sólo es admitida por un número muy limitado de autores, Gierke y Ferrara entre ellos; y opina que, en realidad, las instituciones que el derecho civil desenvuelve orgánicamente, en su actual concreción histórica, se pueden reducir a las cuatro clásicas: familia, propiedad, contratación y sucesión mortis causa.

Para el autor Espín Cánovas, expone que el “contenido del derecho civil está integrado por tres instituciones fundamentales: la persona, la familia y el patrimonio; y que, a manera de residuo de la concepción histórica del mismo como todo el derecho de un pueblo, y por su carácter de derecho común, se han conservado en él las normas relativas a las fuentes del derecho, que son comunes a otras disciplinas”⁷.

⁶ Castan Tobefñas, José. **Derecho civil**. Pág. 12.

⁷ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho español guatemalteco**. Pág. 28.

Según Rojina Villegas, en el derecho civil se distinguen claramente determinadas instituciones. Primera, el derecho de las personas y el régimen jurídico de la familia, y segunda, el derecho civil, en la siguiente forma:

➤ **Contenido amplio**

- Derechos de la personalidad;
- Derecho de familia;
- Derecho corporativo o social;
- Derechos reales;
- Derechos sobre bienes inmateriales;
- Derecho de obligaciones; y
- Derecho de sucesiones.

➤ **Contenido estricto**

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

Respecto a los derechos de la personalidad y al derecho corporativo o social, dicho autor acepta las mismas ideas ya expuestas por Castán.

De Castro y Bravo, distingue dos ámbitos en el contenido del derecho civil:

1. "Intrínseco: la persona, su nacimiento, condición y Estado, poder sobre la doble esfera personal y patrimonial;
2. Exclusivo: La familia, su organización jerárquica, título para pertenecer a ella estructuración personal y económica, comprendiendo hasta la herencia legítima y la sucesión ab intestato"⁸;

El derecho patrimonial, distinción artificial enunciada por su conexión con la economía y por conveniencia didáctica, o sea, el poder directo sobre los distintos bienes, ejercicio y disposición de los derechos reales, y el tráfico sobre los bienes, contrataciones, relaciones obligatorias.

Al analizar los diferentes conceptos y definiciones del derecho civil, procedo a formular la siguiente definición: El derecho civil es una rama del derecho privado, pues se tiene relaciones entre particulares, a través de la cual se estudian una serie de principios, instituciones, doctrinas y normas jurídicas que van a regular:

1. A las personas y a la familia;
2. Los bienes, de la propiedad y demás derechos reales;
3. La sucesión hereditaria;
4. El registro de la propiedad, y
5. De los derechos en general y obligaciones en particular.

⁸ De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 35.

El derecho de las personas, que regula el inicio y fin de la existencia de las personas naturales y jurídicas, la capacidad jurídica y la administración de los bienes de los incapaces, los derechos de la personalidad, los atributos de la personalidad, es decir, los elementos que determinan las condiciones de cada individuo en su relación jurídica con los demás, tales como el estado civil, el domicilio, la nacionalidad, y ciertos derechos calificados de personalísimos, por cuanto no pueden transmitirse o transferirse a otras personas.

El derecho de las obligaciones y los contratos, que regulan los hechos, actos y negocios jurídicos, y sus consecuencias y efectos vinculantes.

El derecho de cosas o de bienes, que regula lo que se conoce como derechos reales y, en general, las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos o cosas, tales como la propiedad, los modos de adquirirla, la posesión y la mera tenencia.

➤ **Normas de responsabilidad civil**

El derecho de familia que regula las consecuencias jurídicas de las relaciones de familia, provenientes del matrimonio y del parentesco. Sin perjuicio, que parte de la doctrina la considera una rama autónoma del derecho. El derecho de sucesiones o sucesorio, que regula las consecuencias jurídicas que vienen determinadas por el fallecimiento de un individuo en cuanto a las formas de transmisión de sus bienes y derechos a terceros.

Por último, también incluye normas genéricas aplicables a todas las ramas del derecho, como la aplicación e interpretación de las normas jurídicas, y normas de derecho internacional privado. Por esta última razón, el derecho civil recibe su denominación de derecho común.

Es necesario tener en cuenta que el estudio del derecho civil comprende, además, el *análisis de las diferentes acciones judiciales que el ordenamiento jurídico otorga para la protección de las situaciones jurídicas antes descritas.*

➤ **Características**

- El derecho civil es el derecho privado común y general de los países
- Derecho civil como derecho privado

El derecho civil ha sido desde la época del derecho romano el conjunto de normas que constituyen el derecho privado, entendiendo por tal a aquél que regula las relaciones entre las personas. Se oponía, por tanto, al derecho público, que regula las relaciones de las personas con los poderes del estado y de los poderes públicos entre sí.

➤ **Derecho civil como derecho común**

“Las normas del derecho civil se aplican a todas las materias de derecho privado que no tengan una regulación especial de carácter legal. La evolución del derecho, y su especialización, hicieron nacer ramas específicas de derecho privado como el derecho

mercantil. Estas ramas tienen en común el hecho de mantener como derecho supletorio al derecho civil, que se instituye así como derecho común”⁹.

➤ **Derecho civil como derecho general**

“Derecho civil contiene normas que regulan las relaciones jurídicas privadas aplicables a todos los individuos independientemente de factores como nacionalidad, profesión, religión, etc. Se aplica a todos los que se hallan en la misma situación jurídica”¹⁰.

➤ **Los principios generales del derecho**

Los principios generales del derecho son las ideas fundamentales que informan el derecho positivo contenido en leyes y costumbres y, en última instancia, aquellas directrices que derivan de la justicia tal como se entiende por el ordenamiento jurídico vigente.

Los principios generales del derecho, tienen también un carácter informador de todo el ordenamiento jurídico. Existen una serie de principios que le dotan de justicia o de utilidad. Ejemplo, principios generales de carácter contractual, principio de jerarquía normativa, principios de función social de la sociedad, tutela judicial efectiva, tutela de la familia, etc. Si se observan los principios de contratos, se notara que en un principio pacto sus servanda los pactos deben de ser respetados.

⁹ http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_com/%C3%BAFirefoxHTML%5CShell%5COpen%5CCommand Consultado 07/09/08. A 4:25 pm.

¹⁰ Wikipedia, http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_civil Consultado el 01/09/08. A 3:00 pm.

Otro principio será que, nadie puede alegar su propia torpeza. Si se realiza un contrato de forma simulada cometiendo dolo, no se puede argumentar con posterioridad que no es válido por la falta de diligencia. Sólo puede manifestar que no es válido un contrato, la persona agraviada en esta situación.

El principio de buena fe: Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe. Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Determinados sectores del derecho con principios específicos de cada uno de ellos. No son los mismos fundamentos del derecho civil que los del derecho administrativo. Los principios generales del derecho, por un lado, son segunda fuente supletoria y, por otro, principios informadores del ordenamiento jurídico.

➤ **Se aplica un principio general del derecho**

Se aplicará como fuente supletoria a través de la analogía, procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón. "La analogía, es un método de aplicación de los principios contenidos en una norma a otro supuesto

específico que carece de regulación existiendo una similitud e identidad de razón en las normas”¹¹.

1.1. Origen

El derecho civil, es de naturaleza controvertida, sobre el tema los autores se han orientado a varias posturas, entre ellas las de mayor aceptación suelen ser las siguientes:

- “El derecho nace como una relación de fuerza entre personas desiguales, sea material o psíquicamente.
- El derecho nace como reparación a una ofensa física o moral que una persona inflige a otra.
- El derecho nace para regular la indemnización debida por el incumplimiento de una palabra dada. En general para regular los negocios jurídicos entre las personas.
- El derecho nace de la necesidad de regular las relaciones que surgen entre los distintos sujetos de derecho. A medida que las relaciones interpersonales se vuelven más complejas el derecho lo va receptando.
- El derecho nace como una reacción del Estado ante la autotutela individual (venganza privada), monopolizando o, más bien, pretendiendo monopolizar el uso de la violencia como instrumento de coerción y de resolución de conflictos”¹².

¹¹ http://html.rincondelvago.com/derecho-civil-espanol_nacionalidad-de-origen-y-residencia.html. **Derecho civil español**. Consultado 08/09/08. A 12:45 pm.

¹² Wikipedia, <http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho#Origen> Consultado el 02/09/08. A las 10:15 am.

“El derecho civil, en términos históricos, empezó con el viejo derecho romano de los ciudadanos, el *ius civile*, para referirse a un derecho peculiar de cada pueblo. Posteriormente al derecho de Roma, el *ius gentium*, se contraponen al *ius civile*, porque el primero se refiere al derecho común compartido entre todos los pueblos. El *ius civile* hacía referencia a un derecho arcaico romano. Éste tenía que adaptarse a nuevos tiempos y necesidades, para ello, apareció el pretor con su *ius honorarium*.

Desde la Edad Media, por derecho civil se entiende el derecho romano, en contraposición a los derechos de los diversos reinos y comunidades entonces existentes. *Ius civile*, ya no es el propio y peculiar de un pueblo, sino el derecho romano (todo), el máximo derecho de la antigüedad, compilado por el emperador Justiniano, considerándosele como una especie de derecho común y universal.

Se ha evolucionado desde el derecho romano hasta el derecho de todos y cada uno de los países. El derecho que en la Edad Media interesaba aplicar era el derecho romano público, la razón es que favorecía a los monarcas, no siendo de aplicación su parte privada, la cual compondría el actual Código Civil. Se estudió en las Universidades Medievales el derecho romano por su sabiduría perfecta, pero conscientes de que no sería llevado a la práctica. En 1804 aparece el Cc Napoleónico, quien convierte el derecho romano en derecho vigente”¹³.

¹³ http://html.rincondelvago.com/derecho-civil-espanol_nacionalidad-de-origen-y-residencia.html. **Derecho civil español**. Consultado el 07/09/08. A 9:45 am.

➤ Los albores del derecho

El hombre primitivo se desarrolló en tres campos: cuerpo, inteligencia y organización social. De las primeras dos facetas se conservan pruebas tangibles en su mayoría de cómo se desarrollaron, sin embargo de la tercera sólo puede hacerse un análisis de modo indirecto, realizándolo por medio de analogías, observando lo que sucede en los modernos grupos primitivos y entre animales evolucionados.

Los primeros aspectos jurídicos de la vida primitiva son los referentes a las costumbres relacionadas con la convivencia sexual y ligadas a ella con la jerarquía dentro del grupo de los que conviven sedentariamente o que forman parte del mismo grupo nómada. Ya que los homínidos comienzan su existencia con un prolongado período de ayuda y protección, esto crea una relación social entre la madre y los hijos, surge así alrededor de la madre un grupo social jerarquizado.

Al carecer el hombre de ciclos de actividad sexual, como los demás animales, y vivir con un constante deseo, se hizo necesaria la presencia continua de la mujer junto al hombre, esto conjuntado al problema expuesto en el párrafo anterior pudo ser el origen de una verdadera familia. Que en ella haya existido afecto entre padre e hijos, comparable al que suele existir entre los hijos y la madre, es poco verosímil: el amor paternal parece ser un agregado bastante tardío a la convivencia humana.

Es seguro que el hombre del paleolítico haya conocido el sistema exogámico para los matrimonios de grupo o para sus otras formas de convivencia sexual, este sistema va *siempre combinado con ciertos tabúes y con el totemismo.*

Así el derecho de familia, la jerarquización dentro del grupo y el derecho penal (totemismo) se desarrollan juntos en íntima relación con la magia y las religiones primitivas.

La transición hacia la agricultura, esto es, hacia el sedentarismo, obliga al hombre primitivo a formar comunidades en las que la ayuda mutua permite vencer la resistencia de la naturaleza es así como surgen las ideas jurídicas de propiedad y posesión. Al paso del tiempo las comunidades primitivas se convierten en países, y de las luchas de los diversos países surgen esclavos y amos, esto es: la estratificación social, al mismo tiempo que el derecho internacional.

Las antiguas aldeas, ahora grandes ciudades se ven obligadas a diversificar su producción para competir en un mundo primitivamente capitalista, lo que permite una división del trabajo y por tanto propicia el surgimiento del comercio, y es aquí al fin donde se encuentran los primeros documentos jurídicos, escritos en alfabeto cuneiforme que tratan sobre dichas actividades lucrativas.

Pero tal vez, lo que realmente marca a la historia del derecho, es el momento en el que se busca mantener un documento de forma permanente, grabándolo en materiales que resistan con facilidad el paso de los años.

Es tal vez el "Código de Hamurabi el más famoso de los que se conoce en la actualidad, sin ser el primero, ya que los sumerios han dejado huella profunda, aunque escasa, de su sistema de derecho.

Este Código que después de una pomposa introducción mística, llena de autoalabanzas... contiene 280 preceptos de los cuales 60 no se entienden en lo absoluto, nos hace encontrar algunos conceptos sobre deudas, delitos (ley del talión), matrimonio, divorcio, patria potestad, derecho sucesorio y contratos de comisión, de prestación de servicios y arrendamiento.

Parecería maravilloso el legado jurídico de este documento, sin embargo, al compararlo con los pocos documentos de este tipo que se poseen de los sumerios sólo nos demuestra que es un código mal sistematizado que marca un retroceso en el ejercicio del derecho, ya que los sumerios manejaban ya en sus textos la reparación del daño, elemento que desaparece en el Código de Hamurabi.

Y de aquí en adelante se podría adentrar en múltiples comentarios sobre los sistemas legales que imperaron en el mundo antiguo, se podría analizar al derecho egipcio, cuya cúspide jurídica era la cúspide administrativa o al derecho hitita que se maneja por

normas aisladas o tal vez al derecho hebreo, fantástico por la simbiosis que se produce entre su religión y su Ley.

O ¿por qué no? Revisar el derecho de los olmecas, teocrático y donde la mujer no gozaba de ningún status, o el derecho maya que jugaba a la cuerda floja entre el perdón del ofendido o la ley del talión, o el rarísimo derecho chichimeca, de triunviratos y residencias matrilocales, o el derecho azteca, que se alimentó de la sabiduría tolteca y donde la posesión de la tierra, las clases sociales, y por supuesto la familia, estaban perfectamente regulados. Si no, finalmente encallar en el derecho español híbrido de derecho romano y derecho canónico que se deforma en México porque tuvo que adaptarse a las costumbres del país.

Sin embargo, es preferible entrar directo a la base teórico-histórica del Derecho Contemporáneo: el Derecho Romano”¹⁴.

La expresión derecho civil, aparte de hacer referencia a una rama muy importante del derecho, no logra la deseada y necesaria precisión terminológica. Derecho, es la expresión genérica; civil, la específica, por lo cual se puede definir al derecho, como un conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones, doctrinas, a través de los cuales se regula la conducta de los seres humanos que viven en sociedad; y el derecho civil como lo hemos anotado anteriormente es la rama del derecho que estudia el conjunto de principios y normas jurídicas, por medio de las cuales se estudian, a las personas y

¹⁴ Monografías.com, <http://www.monografias.com/trabajos6/order/order.shtml> Consultada el 02/09/08. A 11:45 am.

a la familia; los bienes, la propiedad y demás derechos reales; de la sucesión hereditaria; del registro de la propiedad, y de los derechos y obligaciones. Sin embargo, una y otra, unidas, no sintetizan el contenido de esa disciplina. De ahí la importancia de abordar el origen histórico de la misma.

“En el derecho romano se origina la denominación del derecho civil *lus Civile*. Generalmente se acepta que la acepción fundamental del derecho civil (*lus Civile*), como Justiniano, lo caracterizó como el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos, contraponiéndolo al *lus Gentium*, el derecho común a todos los pueblos, en relación a Roma. Por lo tanto, el derecho civil, en su acepción indicada, fue en un principio concebido como todo un principio de todo un pueblo, comprensivo de lo público y lo privado, en acepción estricta que pierde importancia práctica en el año 212, de la era cristiana, al promulgar Caracalla el edicto que otorgó la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio”¹⁵.

“En la edad media, la expresión *lus Civile*, ya no significa el derecho de una ciudad, de un pueblo; significa, nada más y estrictamente, derecho romano, cuya influencia es notoria en toda esa época, al extremo de llegar a ser el derecho común de cada pueblo, hasta las singularidades nacionales se imponen y propician la creación, aunque sea lentamente, de los derechos propios”¹⁶.

¹⁵ De Castro y Bravo. **Ob. Cit.** Pág. 25.

¹⁶ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho.** Pág. 24.

“En la edad moderna, ya avanzada ésta, el derecho civil deja de comprender lo público y lo privado, en sentido unitario, separándose paulatinamente –en gradación histórica no determinada con exactitud-, las ramas que en fechas más o menos recientes constituyeron el derecho público, hasta quedar el derecho civil como derecho esencialmente privado, en especial al iniciarse la corriente doctrinaria que sirvió de base al movimiento codificador, exponente, en cierta forma, de la total declinación de la influencia del derecho romano (por lo menos en sus textos originales), ante el avance arrollador de los derechos nacionales, de cada nación”¹⁷.

1.2. Evolución

La necesidad de un conocimiento general de las leyes, y su fácil consulta, hizo desde los tiempos remotos que se pusiese especial empeño en agruparlas, bien en orden cronológico, bien por materias, hasta donde esto era posible, dando así origen a las compilaciones o recopilaciones, que tienen como característica la de ser colecciones de leyes emitidas en distintas épocas o fechas y sin responder a un criterio global determinado. Como ejemplo de ello pueden citarse, en el derecho romano, las Institutas de Justiniano, año 523, y en el derecho español el Fuero Juzgo, del año 654, el Ordenamiento de Alcalá, colección de Castilla y León, promulgadas por Alfonso XI en las Cortes de Alcalá en Henares de 1348, y la Novísima Recopilación de las Leyes de España, en el año 1805.

¹⁷ De Castro y Bravo. **Ob. Cit.** Pág. 25.

La codificación constituye un punto de vista más avanzado, una clara sistemática en cuanto al ordenamiento y agrupamiento de un cuerpo legal. En referencia a su concepto, por codificación, dice Sánchez Román, se entiende la reunión de todas las leyes de un país, o, en un aspecto más limitado, las que se refieren a una determinada rama jurídica, bajo sólo un cuerpo legal, presidido en su formación por unidad de criterio y de tiempo.

La codificación del derecho civil, fue y sigue siendo un significado exponente de la codificación del derecho positivo. El movimiento codificador del derecho civil obedeció a la necesidad, hecha patente, de una ley orgánica y sistemática que regulará los aspectos más importantes, y en cierta medida los más íntimos, de la vida y de la actividad del ser humano; obedeció también, a la tendencia hacia la unificación de ciertos países europeos, como ocurrió en Austria, en Alemania y en cierta forma en Francia y en España, con criterio político que veía la posibilidad de acelerar la unificación mediante una ley, si bien del orden del derecho privado, de gran importancia y trascendencia en la vida nacional.

“Por más de medio siglo de la independencia, en Guatemala se siguió aplicando el derecho español, juntamente con otras leyes emitidas por los cuerpos legislativos. El gobierno del General Justo Rufino Barrios, para terminar con esa caótica situación legal, por Acuerdo de fecha 26 de julio de 1875, nombró una comisión codificadora integrada por el Licenciado Marco Aurelio Soto, Ministro de Gobernación, Justicia y Negocios eclesiásticos, el Doctor Lorenzo Montufar, el Licenciado José Barberena, el Licenciado Ignacio Gómez, Don Valero Pujol y el Licenciado Carlos F. Murga, quien

fungió como secretario, habiéndose agregado más tarde a esa comisión a los licenciados José Salazar y Joaquín Macal.

Por un estado de guerra con El Salvador, la comisión hubo de suspender su trabajo, hasta que en virtud del acuerdo de fecha 29 de septiembre de 1876, se dispuso que terminara esa obra la comisión integrada, entonces, por el Doctor Lorenzo Montúfar, el Licenciado José Salazar, Don Valero Pujol, el Licenciado Carlos F. Murga y el Licenciado Joaquín Macal, quienes, a excepción del último, que por razón del cargo, que desempeñaba no concurrió a la terminación de los códigos por encontrarse ausente, presentaron el 5 de febrero de 1877, un proyecto de Código Civil y un proyecto de Código de Procedimientos Civiles, con amplia y valiosa exposición de motivos, sobre todo la concerniente al proyecto de Código Civil.

Por Decreto número 175, del Presidente de la República, emitido el ocho de marzo de 1877, dichos proyectos se transformaron en ley, con vigencia a partir del día 15 de septiembre del mismo año. Nació, en esa forma, el primer Código Civil de Guatemala, generalmente denominado Código de 1877, que tuvo gran trascendencia en la vida jurídica del país, no sólo por haber unificado el derecho civil patrio, sino por constituir un magnifico cuerpo legal, a pesar de los defectos en su técnica que ahora pueden apreciarse y que sus mismos autores reconocieron anticipadamente, así también por el hecho notable, como ocurrió en la redacción del Código de Napoleón, de que las nuevas ideas políticas imperantes en la época fueron serenamente tamizadas por los autores del Código, dando la objetividad a éste, la objetividad necesaria a toda ley.

Por Decreto número 272, de fecha de 20 de febrero de 1882, se introdujeron numerosas y fundamentales reformas al Código Civil. El Código Civil de 1877, consta de un título preliminar, que contiene disposiciones de carácter general, y de tres libros: Libro I, De las personas; Libro II, De las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas; y Libro III, De las obligaciones y contratos.

El Organismo Ejecutivo, promulgó, mediante el Decreto número 921, de fecha 30 de junio del año 1926, el nuevo Libro I del Código Civil, relativo a las personas, y dispuso *que conforme a la comisión de legislación entregara los restantes, entraría en vigor* después de su publicación en el diario oficial, lo cual no ocurrió.

En 1933, la Asamblea Legislativa promulgó, con fecha 13 de mayo, el Decreto número 1932, que contenía un nuevo Código Civil, cuyo plan es el siguiente: Libro I, que trata de las personas y de la familia; Libro II, de los bienes y derechos reales; Libro III, del Código de 1887, o sea de los preceptos relativos a las obligaciones y los contratos. A su vez, el Código de 1933 fue objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010.

Finalmente, el día 14 de septiembre de 1963, fue emitido el Decreto ley 106, por el General Enrique Peralta Azurdia, que contiene el actual Código Civil en vigor, y que consta de los siguientes libros: Libro I, de las personas y a la familia; Libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales; Libro III, de la sucesión hereditaria; Libro IV, del registro de la propiedad, Libro V, del derecho de obligaciones, dividido en

dos partes: Primera, de las obligaciones en general, y la segunda, de los contratos en particular. Antes de entrar en vigor, el nuevo Código Civil fue objeto de numerosas reformas por medio del Decreto Ley 218¹⁸.

1.3. Código Civil

El Código Civil, se encuentra contenido en el Decreto Ley 106, el cual fue promulgado, durante el gobierno del General Enrique Peralta Azurdia, el cual consta de 2180, Artículos y de cinco libros, de la siguiente manera:

- Libro I: De las personas y de la familia;
- Libro II: De los bienes de la Propiedad y demás derechos reales;
- Libro III: De la sucesión hereditaria;
- Libro IV: Del registro de la propiedad; y,
- Libro V: De los derechos y las obligaciones, el cual se divide en:

De las obligaciones en general y

De los contratos en particular.

El Código Civil, fue emitido el 14 de septiembre de 1963; y entró en vigencia el primero de junio de 1964. En el actual Código Civil, según se puede observar en cada una de las razones esenciales que sirvieron de apoyo para su creación, este se creó ante la necesidad de reformar la legislación civil, para adaptarla a los avances de la ciencia y a

¹⁸ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 19, 20 y 21.

la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho.

De igual forma, ya que es importante e indispensable unificar, dentro de un mismo cuerpo legal, el conjunto de leyes dispersas que anticiparon reformas o establecieron nuevas instituciones que, por su propia naturaleza, deben figurar en este cuerpo legal.

De la misma manera, actualmente se puede observar que el Código Civil, se encuentra obsoleto en algunos temas que trata; ante esto se ve la necesidad de reformarlo parcialmente en los puntos que han quedado por el desarrollo de la misma sociedad han quedado sin efecto alguno, o desactualizados a la realidad, por lo cual la sociedad actual se enfrenta nuevamente a la necesidad de reformar el actual Código Civil, para poder codificar en un solo cuerpo legal un conjunto de nuevas leyes que actualmente han surgido para poderlo estudiar en una forma más eficiente.

De igual forma sea más comprensible para la población en particular y a los especialistas en esta rama del derecho.

100
100
100

CAPÍTULO II

2. Derechos reales

El derecho real es una figura que proviene del derecho romano ius in re o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

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

“En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica esta referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente en todo caso, que el derecho, o es decir, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, sólo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma.”¹⁹.

¹⁹ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 7.

2.1. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos

Los derechos patrimoniales son aquellos que tienen un contenido económico, y sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular y que son apreciables en dinero. Los derechos patrimoniales se encuentran dentro de los derechos subjetivos, y son individuales dentro del ordenamiento del derecho privado. Los derechos subjetivos se pueden explicar como la facultad o potestad que el derecho objetivo concede.

El derecho patrimonial es el conjunto de principios y normas que regulan los derechos y obligaciones de contenido total o parcialmente económico que pueden integrar el patrimonio de las personas humanas y las de existencia ideal. No están dentro del derecho patrimonial: los derechos extrapatrimoniales (individuales y colectivos) aunque nada impide que su violación dé origen o tenga consecuencias patrimoniales. Los derechos patrimoniales pueden ser personales o creditorios y reales.

2.1.1. Origen histórico del derecho real y de su terminología

Existe, al menos, dos criterios acerca de la distinción conceptual entre derechos reales y personales: el histórico y el filosófico – jurídico.

En el derecho romano primitivo era imposible encontrar esta diferencia, ya que originalmente el derecho fue un poder, el del pater familias, que se ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su mancipium, sobre las cuales era soberano.

Recién en una etapa muy posterior puede encontrarse la distinción concreta entre derechos personales y reales, cuando se reemplaza la vinculación o atadura persona del deudor por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la ejecución patrimonial.

Los derechos reales brotaron no sistemáticamente, sino empíricamente, de acuerdo con las necesidades socioeconómicas, y lo que los caracterizó fue que se les fue concediendo una *actio in rem* – *vindicatio* – con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos sólo se concebía para el dominio o propiedad.

Los primeros de esos derechos fueron las servidumbres rústicas, luego las urbanas. Después siguieron el usufructo y el uso, los derechos de *habitatio* y *operae servorum*, etc. Del derecho honorario se originará la *enfiteusis*, como así también las superficies. También de origen honorario, tomarán cuerpo los derechos reales de prenda e hipoteca, consideradas como de garantía.

Las expresiones *ius in rem* – *ius in personam* no aparecen en los textos romanos. Se encuentran por primera vez en el *Brachilogus iuris civilis* o *Corpus legum*, redactado entre los Siglos X y XII.

Fueron los glosadores y postglosadores quienes, sobre la base de que las acciones eran los medios procesales para tutelar los derechos concluyeron que los derechos protegidos por las acciones *in rem* y por las acciones *in personam* eran los *ius in rem* y los *ius in personam*, respectivamente.

En el ordenamiento jurídico, en el breve título V del libro II del Código Civil se incluyen normas que constituyen una parte general de los derechos reales. Se ha visto que los derechos patrimoniales se distinguen en dos categorías fundamentales: derechos reales y personales u obligacionales.

El derecho real suele caracterizarse como un señorío inmediato sobre una cosa, y se habla también de una directa relación entre el sujeto y la cosa, en contraposición con el derecho personal, consistente en una relación entre dos personas determinadas.

El derecho real es aquel que no tiene obligación correspondiente, que sí la tiene el derecho personal. Es importante recordar que una obligación es un vínculo jurídico que obliga necesariamente a solventar algo a alguien y lo subsume en el derecho civil (definición clásica, que viene desde las Institutas). Esta definición está enrolada en la corriente clásica.

El autor Ortolán anota que el derecho personal, es aquél en que una persona determinada es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en que ninguna persona determinada es individualmente sujeto pasivo del derecho. O, en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, suministrar, a hacer o no hacer alguna cosa.

Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquier un beneficio mayor o menor. Esta nota toma en cuenta a los sujetos de las personas jurídicas respectivas (personales y reales).

Parafraseando al autor Demolombe, este analiza la cuestión desde el punto de vista de las relaciones existentes entre las personas y las cosas: "Derecho real es aquel que establece entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, donde la ventaja o facultad que lleva aparejada la obtiene su titular con la misma idéntica inmediatez del objeto sobre el que recae."²⁰

➤ **Dualismo clásico entre derechos personales y reales**

La doctrina clásica separa netamente los derechos reales de los personales, por eso es denominada dualista. Participan de esta doctrina Ortolán, Maynz, Mackeldey, Demolombe. Establece una distinción intrínseca entre derechos reales y personales: Los primeros crean una relación directa, inmediata, con la cosa que es su objeto y de la cual puede el titular sacar el provecho que le corresponde por sí mismo, sin ningún intermediario. Los segundos, tiene por objeto la actividad de un sujeto determinado o determinable, obligado a dar, hacer o no hacer algo, y la cosa es sólo mediatamente su objeto, interponiéndose entre ella y el titular del derecho creditorio, la persona del deudor. Esta diferencia fue expuesta de manera límpida y definitiva, por Pothier que llamó *ius in re* y *ius ad rem*.

²⁰ Demolombe Luis. **Derecho real**. Pág. 67.

Se construye el concepto de derecho real, considerándolo como una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa. El derecho personal, en cambio, es concebido como una relación entre el titular del derecho y el deudor obligado a cumplir una prestación en beneficio del primero.

➤ **Las teorías unitarias: realistas y personalistas**

Son las que impugnan la división dicotómica: derecho real – derecho personal. Puede clasificárselas en personalistas o realistas, según la pretendida unificación se daba sobre una u otra categoría de derechos.

La relación sujeto – objeto como determinante de los derechos reales es la denominada teoría dualista clásica. Que entiende que existen por una parte derechos reales, y por otra, derechos personales. Una teoría moderna de técnica jurídica está empezando a proponer una concepción trilateral: derechos personales o creditorios, derechos reales, y derechos intelectuales.

A partir del fin del Siglo XVIII y principios del XIX, se han intentado defender posturas que pretendían negar las diferencias entre derechos reales y derechos personales. En los derechos reales tenemos una relación sin sujeto pasivo para la teoría dualista, pero para los monistas no es así. Existieron teorías monistas que ubicaban todo dentro de los derechos reales, y teorías monistas que encuadraban todo dentro de los derechos creditorios. Las primeras no pasaron de tesis académicas, y dentro de las segundas el defensor más destacado fue Planiol.

➤ Teoría unitaria personalista de Planiol

Esta teoría sostenía que una relación jurídica no puede existir entre un sujeto y una cosa. Siempre habrá en las relaciones un sujeto activo que se relaciona con todos los demás sujetos, que actuarían como sujeto pasivo de la relación, habría así, una obligación pasivamente universal. De ahí se desprende que la diferencia entre derechos reales y personales no es esencial, sino que se traduce solamente en lo siguiente: mientras que en estos últimos el sujeto pasivo es determinado, en los primeros es indeterminado y de número ilimitado.

No satisface la idea de la obligación pasivamente universal como característica de los derechos reales, puesto que el deber de respetar los derechos que tienen los miembros de una colectividad, existe tanto en el caso de los derechos reales como en el de los personales, y aun en los de carácter extrapatrimonial. Esta concepción supone poner el acento en algo que es completamente secundario en los derechos reales; porque lo esencial y característico no es la obligación pasiva que el resto de la sociedad tiene de respetarlos, sino el poder de goce y disposición que se reconoce al titular sobre la cosa.

En definitiva, Planiol unifica derechos reales y derechos personales en una única categoría, ya que, todo derecho implica una relación entre personas; en los derechos personales la relación se establece entre el acreedor y deudor, en tanto que en los derechos personales se establece entre el titular del derecho y el resto de las personas. Esta concepción fue luego desarrollada por Michas, discípulo de Planiol en una tesis: El derecho real como obligación pasivamente universal.

➤ Teoría unitaria realista

Así como los sostenedores de la tesis de la obligación pasivamente universal quieren reducir todos los derechos a obligaciones, la teoría unitaria realista, al revés quiere reducirlos todos a derechos reales. Unifica los derechos en la categoría de los derechos reales.

Mientras los derechos reales recaen sobre una cosa, los derechos personales no recaerían sobre una persona sino sobre su patrimonio.

Gaudemet, expresa que el derecho obligacional es un derecho sobre bienes. La única diferencia con el derecho real es que primitivamente no pesa sobre una determinada cosa sino sobre un patrimonio entero. Jallu, por su parte, sostiene que el derecho obligacional es un derecho sobre las cosas, o por lo menos subsidiariamente recae sobre las cosas, sobre el conjunto de los bienes del deudor.

El centro de gravedad de la obligación lo desplaza del sujeto al objeto. El derecho obligacional recae sobre el objeto o subsidiariamente sobre todas las cosas que integran el patrimonio del deudor.

El derecho obligacional es un derecho real, indeterminado en cuanto a su objeto material, que son todos los bienes del deudor, integrantes de su patrimonio, que es la prenda de los acreedores. Y esto aún en el supuesto de la obligación de dar una cosa

determinada, pues en caso de incumplimiento la indemnización recae sobre todos los bienes del deudor.

Estas tesis tuvieron escaso apoyo. Estas posiciones son susceptibles de ciertas críticas:

No recalcan la diferencia entre la relación de persona y cosa según se trate de derecho real o de derecho personal. En el primer caso, directa e inmediata; en el segundo, siempre se necesita la actividad de un sujeto – el deudor – para acceder a la cosa. Se despersonaliza así la obligación, al mirar solamente al objeto sobre el que va a ejercerse la conducta del deudor.

Enfocan a la obligación en el momento del incumplimiento; que es cuando recae sobre los bienes del deudor; es decir que la contemplan en su anormalidad, pues lo común es que las obligaciones se cumplan.

➤ **Teoría Negatoria de León**

La diferencia entre unos y otros derechos es cada vez más difícil de distinguir. Los derechos personales se habrían recalificado y los derechos reales se han recalificado. En rigor, se dan como especies de espirales. Pero la diferencia radicaría en que los derechos reales garantizan un goce inmediato, si nace realizando algo, el derecho que nace es un derecho real; ahora bien si cumplido el objeto desaparece, aparece un derecho personal.

➤ **Tesis institucionalista**

Hauriou en su obra *Principes de droit public*, aplica a los derechos reales su teoría de la institución, posición que también adopta Rigaud. Institución, es un grupo social organizado. En ella suelen aparecer situaciones a favor del grupo, especialmente la relación del hombre con las cosas, ya que éste, para satisfacer sus necesidades, siempre se pone en contacto con esas cosas. Reiteradas en el tiempo, estas situaciones se objetivizan y se convierten en derechos, que permiten hacer respetar la situación por los terceros y por los propios miembros del grupo: habría nacido un derecho subjetivo.

El derecho subjetivo individual es un reconocimiento de la institución a favor del individuo, y no al revés. Como lo quieren ciertas teorías, donde la institución tiene derechos que el individuo, su originario titular consiente en traspasarle.

Para hacer respetar esos derechos subjetivos existen dos clases de normas: las constitutivas del derecho disciplinario, que sujetan a los integrantes del grupo imponiéndoselos aun sin su consentimiento; aquí estarían los derechos reales; y las constitutivas del derecho estatutario, que por contemplar intereses particulares tienen en cuenta la voluntad individual. Aquí se ubicaría el derecho de las obligaciones y de los contratos. Así, por ejemplo, la propiedad ha empezado por ser reglamentada en el derecho disciplinario, que imponía a los particulares el deber de respetarlo.

Es por ello que tanto en la propiedad como en los demás derechos reales encontramos ese aspecto de obligación pasivamente universal, el cual no puede ser equiparado a las obligaciones propiamente dichas, las cuales figuran en el activo y pasivo del patrimonio de los individuos y derivan del comercio jurídico y de los contratos (derecho estatutario).

Esta tesis acepta la diferencia entre derecho real y personal, pero la basa en que el derecho real tiene origen en el derecho disciplinario, o sea que es base institucional; mientras que el derecho personal surge de los contratos y el comercio jurídico, teniendo como basamento el derecho estatutario, donde impera la autonomía de la voluntad.

➤ **Concepciones**

La concepción obligacionista o personalista y las concepciones unitarias consideran que del derecho real deriva un deber de abstención u obligación pasiva que se impone a todo el mundo (erga omnes). Se ha señalado que esta tesis no parece aceptable, dado que existen innumerables casos en los que no hay tal invasión y la actividad del titular se desarrolla pacíficamente. El derecho real no podría ser sólo una facultad o poder de exclusión, ya que llevaría a concluir que el derecho de propiedad sobre una cosa mueble no nacería hasta que un tercero la hurta o roba.

Una concepción intermedia establece dos elementos del derecho real:

- Un poder del sujeto sobre la cosa de contenido económico.
- Una relación del sujeto con terceros: garantía jurídica o formal.

Una última concepción señala, que son derechos reales aquellos derechos subjetivos que atribuyen a su titular un poder inmediato sobre una cosa, y son ejercitables frente a terceros.

➤ **Comparación entre los derechos reales y personales**

En los derechos reales hay dos elementos: El titular y la cosa; en los personales hay tres: el sujeto activo, sujeto pasivo y prestación que consiste en dar, hacer o no hacer. Los derechos reales se llaman absolutos en el sentido de que se tienen erga omnes; los personales son relativos, se tienen contra personas determinadas.

El titular de un derecho real goza del ius persecuendi o sea la facultad de hacerlo valer contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa; aunque el principio no es absoluto. Los derechos personales no gozan de este derecho.

Es inherente al derecho real el ius preferendi, en virtud del cual descarta a todos los derechos creditorios y, además, determina su rango de acuerdo con su antigüedad o excluye cualquier otro. El derecho personal supone una completa igualdad para sus diversos titulares, salvo el caso de los privilegios.

Los derechos reales sólo pueden ser creados por ley y, por ello, su número es limitado. Las partes tienen prohibida la creación de otros derechos reales de los enumerados por la ley. En cambio, los derechos personales son ilimitados en su género; las partes

pueden crear tantos como convenga a sus intereses, formando el contrato una regla a la cual deben sujetarse como a la ley misma.

La ley reglamenta las formalidades requeridas para la transmisión de derechos reales, que son más rigurosas para el caso de que se trate de bienes inmuebles; en cambio los derechos personales nacen o se transmiten sin ningún requisito formal.

Los derechos reales son susceptibles de adquirirse por usucapión; no así los personales, respecto de los cuales no es concebible la posesión.

Los derechos reales tienen una duración, en principio, ilimitada, y no se extinguen por el no uso: la prescripción liberatoria no rige respecto de ellos (esta regla no es absoluta). Sin embargo, la prescripción liberatoria se opera respecto de todos los derechos creditorios no ejercidos durante los plazos fijados por la ley.

➤ **Institutos de dudosa naturaleza jurídica**

Hay varios casos de institutos de naturaleza jurídica controvertida.

- **Derechos reales de garantía en general:** Algunos podrían sostener que son derechos personales, por ser accesorios de derechos de esa naturaleza. Sin embargo, la accesoriedad del derecho de garantía sólo hará que su suerte quede supeditada a la del derecho personal al que accede, pero esto no puede nunca influir sobre su naturaleza jurídica.

- El derecho del locatario: Es inexacto, ya que se trata de un derecho personal de uso y goce, en caso contrario, sería un usufructo por el tiempo convenido. No se trata de un derecho inherente a la cosa ni otorga las ventajas del *ius persecuendi* y del *ius preferendi*. No tiene acciones reales en caso de ser desalojado, ni siquiera acciones posesorias.

Si bien el principio general, es que todos los acreedores se encuentran frente al deudor común en un pie de igualdad cualesquiera que sean las fechas de los créditos, excepcionalmente la ley otorga a ciertos acreedores el derecho de ser pagados con preferencia a otros. Este derecho se llama privilegio y, al igual que los derechos reales de garantía, es accesorio del crédito respectivo. Para algunos autores el privilegio es un derecho real, pero esta tesis es difícil de sostener en nuestro derecho. Carece de inherencia a la cosa sobre cuyo precio se hará efectivo; no tiene el *ius persecuendi*, salvo alguna excepción, ni el *ius preferendi*. El privilegio no es un derecho real, ni personal, sino que es una simple cualidad de unos determinados derechos.

- El derecho de retención. Se trata de un derecho que confiere al tenedor de una cosa ajena el de mantenerse en la posesión hasta el pago de lo que le es debido por razón de la misma cosa. Carece de inherencia a la cosa, a pesar de lo que en contra dice la nota de Vélez conferida al retentor cuando es desposeído no es acción real sino posesoria.
- Los derechos intelectuales. Son el conjunto de facultades que la ley reconoce sobre las creaciones del espíritu a sus autores. El que se hable normalmente de

propiedad intelectual no significa que sea un derecho real, se trata de un evidente error, ya que no es posible la existencia de un derecho real que no tenga por objeto una cosa. Los derechos intelectuales han ido conceptualizados como una tercera clase, distinta de la de los reales y personales, o un tercer género, frente a los derechos patrimoniales y extrapatrimoniales, dado su carácter mixto.

En rigor se trata de una tercera categoría independiente de derechos, en cuya naturaleza jurídica hay que distinguir dos aspectos: por un lado, el derecho moral del autor, que se materializa en facultades que tiene el titular para que todos reconozcan y respeten su paternidad espiritual con respecto al objeto creado y la incolumidad de éste; y por otro lado, el derecho a la explotación económica de la creación espiritual.

Tanto en uno como en otro aspecto, en cuanto a la oponibilidad, el derecho intelectual es absoluto. En lo que hace al contenido, en cambio, es extrapatrimonial en el primero, y patrimonial en el segundo. Sólo con relación a este último podría hablarse de propiedad intelectual, pero tomando la palabra propiedad no como sinónimo de dominio, sino con el alcance más amplio de derecho patrimonial.

- La posesión: La naturaleza jurídica de la posesión ha sido muy controvertida. No sólo para los que la consideran un derecho se ha cuestionado que clase de derecho es, sino también se ha sostenido que es un hecho. Esta última opinión es la de Savigny, para quien la posesión es un hecho de consecuencias

jurídicas: los interdictos posesorios, y la usucapión. Para Ihering, en cambio se trata de un derecho real. Para Molitor, un derecho mixto.

Pretendidas situaciones intermedias entre los derechos reales y los derechos personales. Derechos reales in faciendo. Ius ad rem. Obligaciones propter rem.

Hay situaciones que no siendo dudosas, en el sentido de si son derechos reales o personales, o de otra naturaleza, algunos autores pretenden erigir en una tercera categoría entre los derechos reales y personales, por aparecer integrados por elementos pertenecientes a estas dos clases de derechos.

- Derechos reales in faciendo: En cualquier derecho de origen romano pretender la posibilidad de que existan derechos reales in faciendo implicaría incurrir en una contradicción total. Ello ocurriría si se concibiera un derecho real que otorgase a su titular la facultad de obtener de una persona determinada o determinable un cierto comportamiento positivo (una acción).

Si el derecho es real no puede ser in faciendo, es porque el in faciendo es contenido típico y exclusivo de los derechos personales.

Servitus in faciendo consistere nequit (las servidumbres no pueden consistir en un hacer).

Ello significa que jamás el propietario del fondo sirviente puede quedar obligado a observar una conducta positiva, a hacer algo en beneficio del titular del fondo dominante; únicamente debe tolerar que otro haga o abstenerse de hacer algo.

Este principio se debe generalizar a todos los derechos reales. Sin embargo en la legislación que en materia civil se ha creado dentro del ordenamiento guatemalteco queda descartada la posibilidad de que existan derechos reales in faciendo: No hay obligación que corresponda a derechos reales.

- Ius ad rem: El concepto aparece formulando en el Derecho Canónico, por Sinibaldus Fliskus en el siglo XIII, que lo expresó con tecnicismo y generalidad: Cuando un obispo estaba impedido para desempeñar el cargo se le nombraba un coadjutor con derecho a sucederlo. Éste, por el momento, sólo tenía un ius ad rem al obispado y al beneficio que iba unido a él, o sea las rentas para asegurar su subsistencia. Muerto el obispo se convertía en un ius in rem. El coadjutor no podía ser privado de derecho al cargo y beneficio consiguiente, su futuro ius in rem era cosa segura para él con más fuerza que la de un simple derecho personal. Esto llevó a considerar esta situación jurídica como intermedia entre el derecho real y el derecho personal. Esta idea luego pasó al derecho feudal, empleándose la expresión ius ad rem para designar la situación a que daba lugar la investidura simbólica o formal, ya que el ius in re sólo se lograba con la posesión definitiva.

“Por último ingresó en el derecho civil, en conexión con la teoría del título y el modo, como manera de proteger a quien únicamente podía invocar a su favor un título suficiente, pero que no contaba aún con el modo suficiente. Se le concedía un derecho preferente sobre posibles adquirentes posteriores con título y modo, salvo que fuesen de buena fe y a título oneroso.

Esta aplicación luego fue dejada de lado, en algunos países, por adoptar el sistema consensualista para la adquisición de derechos reales. Y en otros se consideró inadmisibles que un derecho personal pudiese tener la fuerza de un derecho real si no se había cumplido con el requisito del modo.

No se justifica la creación de esta categoría, aunque la expresión *ius ad rem* es la más técnica para designar el derecho personal cuyo correlato consiste en una obligación de dar cosas para transferir el dominio o constituir sobre ellas derechos reales.

Dentro de las obligaciones reales o *propter rem*, miradas desde el punto de vista activo, son derechos personales que van unidos a la titularidad de derechos reales, o al menos, de una relación posesoria. Por lo tanto, nacen, se transmiten y se extinguen con el nacimiento, la transmisión y la extinción de dicha titularidad. *Propter* significa por causa o con motivo de algo; y *rem*, se refiere a que están originadas en la posesión de la cosa.

Se ha pretendido sostener que constituyen una categoría intermedia entre los derechos reales y personales. Pero la naturaleza jurídica de un derecho se establece por su contenido, y aquí el contenido es obligacional”²¹.

Son obligaciones que ofrecen características especiales en cuanto a su nacimiento, desplazamiento, y extinción, ya que nacen, se desplazan y se extinguen siguiendo análogas vicisitudes de la titularidad real o posesoria de la cosa, sin que intervenga para nada la voluntad de las partes, pues todo ocurre por ministerio de la ley.

Se dice que este tipo de obligación tiene su origen en ley o en contrato, y siempre deberá encuadrarse en una u otra situación. Son en definitiva obligaciones legales, establecidas por normas que son principalmente de orden público y que al señalar las restricciones y límites legales fijan negativamente el contenido normal de ellos.

➤ **Incidencia del orden público en los derechos reales**

“Mientras que en el régimen de los derechos personales impera el principio de la autonomía de la voluntad, el de los derechos reales está dominado por el principio de orden público, dejando apenas un estrecho margen para la voluntad de los particulares. El estatuto de los derechos reales tiene una íntima vinculación con la organización social del país. Pero el orden público no impera en los derechos reales en forma exclusiva sino preponderante”²².

²¹ Wikipedia, http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_real Consultada el 01 de agosto de 2008. 7:00 pm.

²² Wikipedia, http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_real Consultada el 01/09/08. A las 3:00 pm.

2.2. Definición de derechos reales

Para precisar el concepto de derecho real, han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías:

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

Por referirse esta teoría a la distinción, ya expresada, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho relaciona a personas entre sí, no existiendo en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas se inclinan por mantener la

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

distinción, no tanto por su basamento jurídico, sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil, fuertemente influenciada aún por el derecho romano.

B-. Teoría personalista o anteclásica: Surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica, por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios. Fundamentalmente, parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).

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

C-. Teoría ecléctica: Un civilista español sintetiza esta teoría en los términos siguientes: "Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que talvez se aproximen más a la verdad. En efecto, se le hace una doble crítica a dichas teorías. A la clásica se le achacaba su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el

derecho real a una obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Sobre esta base crítica se construye la teoría ecléctica, que por primera vez formula Becker. El derecho real se afirma, que tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes.

Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellas. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en aquél. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial”²⁴.

2.3. Características

➤ Los derechos reales se diferencian de los derechos obligacionales

a) Por razón de las personas: En el derecho real interviene un solo sujeto activo determinado y un sujeto pasivo colectivo e indeterminado.

²⁴ Puig Peña, Federico. **Compendio del derecho civil**. Pág. 15.

b) En el derecho de crédito, además de esos mismos, figuran un sujeto pasivo individualmente determinado.

➤ Por razón del objeto

a) En el derecho real el objeto es una cosa corporal, específica y determinada.

b) En el derecho de crédito el objeto es una prestación del deudor.

c) En razón del poder que atribuyen al titular:

d) El derecho real implica el poder sobre una cosa.

e) El derecho de crédito, un poder o facultad contra la persona del deudor, para exigirle una prestación de hacer o no hacer.

➤ Por razón de su eficacia

El derecho real es el prototipo de los derechos absolutos, al poder ejercitarse y hacerse efectivo erga omnes: su sujeto activo es el titular, quien ejerce sus derechos sobre la cosa y la colectividad actuaría como sujeto pasivo, al verse obligado a no perturbar las potestades que el titular ejerce sobre la cosa.

El derecho obligacional es el típico derecho relativo (inter partes), porque sólo puede hacerse efectivo con la persona del deudor como sujeto pasivo, en contraposición al acreedor, que actúa como sujeto activo.

- Por la importancia que la ley y la voluntad tienen en su creación

El derecho real toma su configuración de la ley y obedece al principio de orden público. Los diferentes derechos reales y los modos de adquirirlos, por su relevancia para los ordenamientos jurídicos nacionales, suelen estar establecidos exclusivamente en la ley, es decir, responden a un numerus clausus.

El derecho de obligación se rige el principio de autonomía de la voluntad, razón por la cual existen tantas obligaciones como figuras jurídicas se puedan imaginar.

- Por razón del origen

Los derechos reales precisan de un título y de un modo de adquirir, establecidos por la ley.

Los derechos de obligación nacen de las fuentes de las obligaciones, las que en el derecho romano clásico son el contrato y el delito, variando en los distintos ordenamientos jurídicos modernos. No son susceptibles de usucapión.

- Por razón de su duración y causas de extinción

El derecho real tiene de ordinario naturaleza perpetua, su ejercicio lo consolida, pero pereciendo la cosa, se produce la extinción del derecho.

- El derecho de obligación tiene una naturaleza limitada, nace para morir, puesto que su ejercicio lo extingue, y subsiste aún desapareciendo la cosa sobre la que recae (salvo que por ello obre un modo de extinguir las obligaciones).

- “Por objeto de protección registral

El derecho real, en especial el de naturaleza inmueble, suele ser protegido por el ordenamiento jurídico mediante su inscripción en un registro especial de naturaleza pública, lo que acredita su dominio o, en su caso, su posesión. El derecho de obligación, salvo excepcionalmente, no es protegido mediante registro”²⁵.

El derecho real es una figura que proviene del derecho romano ius in re o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

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

²⁵ Wikipedia, http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_real Consultado 03/09/08. A 12:35 pm.

Asimismo el autor italiano, Petit, considera que el derecho real, es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio. Las presentes definiciones atribuidas por los autores a los Jurisconsultos Aubry Et Rau, han sido criticadas por los comentaristas modernos quienes consideran imposible establecer la relación jurídica entre una persona y una cosa, pues ésta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecerse un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

Por esta razón Planiol fundamentándose en el argumento anterior, formula su llamada Teoría de la Obligación Pasiva Universal, donde plantea que la relación se establece entre la persona y la sociedad, la colectividad, la cual sería según él el sujeto pasivo quien tiene la obligación de respetarlo y de no impedir su ejercicio. Esta formulación ha sido criticada por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas (sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera) y éste estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real. Las críticas a la concepción de Planiol, han provocado que muchos civilistas modernos desarrollaran y perpetuaran las definiciones clásicas citadas anteriormente.

2.4. Clasificación

Una forma de clasificar a los derechos reales es la siguiente:

- Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc.). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre los derechos similares al dominio, por ejemplo la posesión; y los derechos reales limitativos del dominio, por ejemplo, las servidumbres.
- Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce, ejemplo usufructo; derechos de garantía, por ejemplo la hipoteca, y los derechos reales de adquisición, por ejemplo opción y tanteo.

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

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

Los derechos reales se pueden clasificar con relación al sujeto, al objeto, a la causa, al contenido, a la función. Sin embargo, para efectos de la presente investigación se abordaran únicamente los relacionados al objeto, y con relación a la función.

De acuerdo a criterios generalmente aceptados por los autores pueden clasificarse en:

1. Con relación al sujeto serán derechos reales exclusivo o no exclusivos;
2. de titularidad limitada o no a personas de existencia visible;
3. absolutos y relativos.

En relación con la causa, pueden ser:

1. Perpetuos o temporarios;
2. vitalicios o no vitalicios;
3. extinguidos o no por el uso;
4. verdaderos o putativos;
5. forzosos o no forzosos;
6. transmisibles o intransmisibles;
7. registrables o no registrables;
8. que admiten como fuente a la ley o no.

En relación con el contenido, pueden clasificarse en:

1. Derechos reales de disfrute; y
2. De garantía; los primeros son el dominio y el condominio, el usufructo, las servidumbres, el uso y la habitación; los segundos, la hipoteca, la prenda.

En el primer caso, los derechos conceden al titular un derecho de disfrute amplio (dominio) o limitado (demás derechos de disfrute) sobre la cosa; en el segundo, el derecho sólo sirve de garantía para el pago de una deuda contraída por el dueño. Por eso se dice también que los primeros recaen sobre la sustancia de la cosa y los segundos sobre su valor.

Otra clasificación posible es la que distingue entre:

- El dominio y el condominio, por una parte y los otros derechos reales, El dominio es un derecho de señorío pleno, el prototipo de los derechos reales.
- Derechos reales sobre la sustancia, la utilidad y el valor, siendo que la sustancia consiste en el conjunto de las cualidades esenciales constitutivas de los cuerpos y, además, que compromete a ella la libre disposición sobre el destino económico de la cosa, cabe concluir que el dominio es el único entre los derechos reales que implica y contiene la facultad de disponer materialmente de la cosa que es su objeto en el sentido. Derechos reales que son ejercidos o no por la posesión.
- Doctrina italiana, derechos de goce y disposición, como su nombre lo expresa, son aquellos constituidos sobre bienes, por lo general inmuebles, para que goce de su uso, parcial o total mente, persona distinta del propietario. Son derechos de goce, el usufructo, el uso y la habitación, según nuestro Código Civil, pudiéndose incluir entre ellos a las servidumbres.

- Derechos de simple goce, de igual forma se constituyen generalmente sobre bienes inmuebles, para que sean disfrutadas por personas distintas del propietario, pero estos deben devolverlo en un cierto tiempo.
- Derechos de garantía: Estos derechos surgen a la vida jurídica en razón de otro derecho, cuyo cumplimiento garantizan. Tiene por objeto asegurar o garantizar un crédito, y tienen una condición jurídica, que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal. Entre los derechos reales de garantía se pueden nombrar a la hipoteca, prenda y la fianza, como lo estipula el ordenamiento jurídico contenido en el Decreto Ley 106.
- Doctrina alemana: Derechos reales provisionales (posesión), estos tienen como característica la de no transmitir la propiedad de los bienes, solamente la posesión. Como en el uso, usufructo, por ejemplo.
- Derechos reales definitivos, en estos si se transmiten los derechos de propiedad, ya que su característica esencial es la de ser definitivos, como por ejemplo, la compraventa, la donación, etc.
- Doctrina española, clasifica a los derechos reales de la siguiente manera:
 1. Sobre cosas corporales (no siempre)
 2. De protección provisoria.
 3. De protección perfecta y definitiva.
 4. Plenos.
 5. Limitados: goce, garantía y adquisición.
 6. Sobre bienes incorporeales.

2.5. Regulación legal

Los derechos reales se encuentran establecidos en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el libro II, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. No da una clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, el usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos reales de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

Como se estableció anteriormente el Código Civil vigente dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, lo regula en el libro II, por lo cual en apego al criterio seguido por el mencionado Código, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales: La propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución), sobre la cosa.

La posesión, que no implica la mera tendencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma, por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

En cuanto a lo relativo a la usucapión, a la cual también se le denomina por algunos autores como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

El tema de la accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce pertenece al propietario. El usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto del titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.

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

Hipoteca y prenda, la hipoteca que recae sobre bienes inmuebles y la prenda es un derecho real que recae sobre bienes muebles, para garantizar el cumplimiento de una obligación con preferencia con respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

“Es materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, además de que las enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos. Otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Ese criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, para evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo sea”²⁶.

²⁶ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 293 y 294.

CAPÍTULO III

3. La propiedad

La institución del derecho de propiedad es la más importante de las instituciones humanas; como la monarquía es la más gloriosa. Causa primera de la prosperidad del hombre sobre la tierra, porque entonces suponía la justicia.

La propiedad llegó a ser el objeto legítimo de su ambición, el anhelo de su existencia, el asilo de su familia, en una palabra, la piedra fundamental del hogar doméstico, de la ciudad y del Estado político. Sólo la posesión ha producido todo eso.

De lo cual se desprenden los siguientes enunciados:

- Principio eterno... La propiedad es eterna como toda negación.
- De toda institución social y de toda institución civil... He ahí por qué toda institución y toda ley fundada en la propiedad perecerá.

El derecho romano definía la propiedad como el derecho de usar y de abusar de las cosas en cuanto lo autorice la razón del derecho. Se ha pretendido justificar la palabra abusar, diciendo que significa, no el abuso insensato e inmoral, sino solamente el dominio absoluto. Distinción vana, imaginada para la santificación de la propiedad, sin eficacia contra los excesos de su disfrute, los cuales no previene ni reprime. El propietario es dueño de dejar pudrir los frutos en su árbol, de sembrar sal en su campo, de ordeñar sus vacas en la arena, de convertir una viña en erial y de transformar una

huerta en monte. ¿Todo esto es abuso, sí o no? En materia de propiedad el uso y el abuso se confunden necesariamente.

Según la Declaración de los derechos del hombre, publicada al frente de la Constitución de 1793, la propiedad: "es el derecho que tiene todo hombre de disfrutar y disponer a su voluntad de sus bienes, de sus rentas, del fruto de su trabajo y de su industria."

El Código de Napoleón, en el Artículo 544, consigna que: "la propiedad es el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, en tanto no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes y los reglamentos".

Ambas definiciones reproducen la del derecho romano: todas reconocen al propietario un derecho absoluto sobre las cosas. Y en cuanto a la restricción determinada por el Código, al decir en tanto que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos, dicha restricción tiene por objeto no limitar la propiedad, sino impedir que el dominio de un propietario sea obstáculo al dominio de los demás. Es una configuración del principio, no una limitación.

3.1. En la propiedad se distingue

- 1.- La propiedad pura y simple, el derecho señorial sobre la cosa, y
- 2.- La posesión. La posesión, en opinión del autor Borda Guillermo, refiere que: "es una cuestión de hecho, no de derecho."²⁷

²⁷ Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**. Pág.79.

Y Salvat Raymundo, definía a la propiedad de la siguiente forma: “La propiedad es un derecho, una facultad legal; la posesión es un hecho. El arrendatario, el colono, el mandatario, el usufructuario, son poseedores; el señor que arrienda, que cede el uso, el heredero que sólo espera gozar la cosa al fallecimiento de un usufructuario, son propietarios.”²⁸

Esta doble definición de la propiedad como dominio y como posesión es de la mayor importancia. De la distinción de la posesión y de la propiedad nacen dos especies de derechos: el derecho en la cosa, por el cual puedo reclamar la propiedad que me pertenece de cualquiera en cuyo poder la encuentre; y el derecho a la cosa, por el cual solicito que se me declare propietario. En el caso, la posesión y la propiedad están reunidas; en ello, sólo existe la nuda propiedad.

Esta distinción es el fundamento de la conocida división del juicio en posesorio y petitorio, verdaderas categorías de la jurisprudencia, pues la comprenden totalmente en su inmensa jurisdicción. Petitorio se denomina el juicio que hace relación a su propiedad; posesorio el relativo a la posesión.

Al escribir estas páginas contra la propiedad, insto en favor de toda la sociedad una acción petitoria y pruebo que los que hoy nada poseen son propietarios por el mismo título que los que todo lo poseen, pero en vez de pedir que la propiedad sea repartida entre todos, solicito que, como medida de orden público, sea abolida para todos. Si pierdo el pleito, sólo nos queda a los propietarios y a mí el recurso de quitarnos de en

²⁸ Salvat Raymundo. **Tratado de derecho civil argentino**. Pág. 109.

medio, puesto que ya nada se puede reclamar de la justicia de las naciones, porque, según enseña en su conciso estilo el Código de procedimientos, Artículo 26, el demandante cuyas pretensiones hayan sido desestimadas en el juicio petitorio no podrá entablar el posesorio. Si, por el contrario, gana el pleito, podría ejercitar entonces una acción posesoria, a fin de obtener la reintegración en el disfrute de los bienes, que el actual derecho de propiedad no permite realizar, vedando dicho derecho.

Extremo, al cual no hay necesidad de llegar: pero estas dos acciones no pueden ejercitarse a un tiempo, porque, según el mismo Código de procedimientos, la acción posesoria y la petitoria nunca podrán acumularse.

3.2. Definición de propiedad

Propiedad, en derecho, y en términos generales es el poder directo e inmediato sobre una objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Según la definición dada por Andrés Bello, en el Artículo 582 del Código Civil de Chile: "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".

En sentido filosófico, indica la cualidad distintiva de una cosa. 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 que facultades de disposición y uso sobre bienes materiales.

En sentido subjetivo, el vocablo es sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto. Este es el sentido que se dio a la propiedad en Roma, en donde se entendió como tal un derecho absoluto que podría ejercerse sobre un bien: *ius utendi, fruendi et abutendi*.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones:

1. Que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación,
2. Que el bien exista en cantidad limitada,
3. Que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

El Código Civil guatemalteco, contenido en el Decreto Ley 106, establece en el Artículo 464, "que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

Además, también establece que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. Lo regula en el Artículo 465, de donde se puede concluir que no es como lo

establece el derecho romano, que para ellos si se puede abusar del derecho, en cambio en nuestra legislación se deben de observar las obligaciones que establecen las leyes.

Ante la cual llego a la conclusión de que la propiedad es el derecho real, del propietario el cual tiene todo el derecho de gozar y disponer de sus bienes, pero observando los límites y las obligaciones que le imponen las leyes.

3.3. Características del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es un poder moral, individual, exclusivo y perfecto, pero con carácter de limitación y subordinación; de lo cual se desprenden las siguientes características:

- 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 una facultad o derecho individual, que directamente va encaminado a la utilidad y provecho individual, como medio que ha de ayudarle a conseguir el fin, aunque indirectamente se ordene al bien común.
- 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, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar, la luz solar, entre otros.

- 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 pues, un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, aún por medio de la fuerza y disponer plenamente de su utilidad y aún de su sustancia, destruyendo la cosa, sin que en ello haya violación de estricto derecho ajeno.
- Es un derecho limitado y restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.

Del Artículo 464, citado con anterioridad, al definir que a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes; se desprenden las siguientes características:

1. Es un derecho, ya se encuadra dentro de los derechos reales, según la doctrina.
2. De los bienes, entendiendo por bienes, son todas las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación y de utilidad para los seres humanos, que le pertenecen a una persona en particular.

3. De goce, es la facultad de gozar y disfrutar de los frutos naturales y civiles de los bienes, por ejemplo el uso y el usufructo.
4. De disposición, es la facultad de decidir y disponer de los bienes propios de cada persona, por ejemplo la de donarlos o enajenarlos libremente.
5. Límites de la ley, son las limitaciones que la ley les establecen a los propietarios de disponer y gozar de sus bienes, por ejemplo, el deslinde y el amojonamiento, las construcciones no permitidas.
6. Obligaciones que estipula la Ley, son las obligaciones que estipula nuestra legislación como por ejemplo el contenido en el Artículo 476, la obligación de cerrar el fundo, es la obligación que tiene todo propietario de cerrar su fundo, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre.

3.4. Clasificación

Se puede esquemáticamente presentar la división de las varias especies de propiedad, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- Por sujeto:
 1. Pública si corresponde a la colectividad en general
 2. Privada cuando el derecho está asignado a determinada persona o grupo y las facultades dimanantes del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos
 3. Individual si el derecho lo ejerce un solo individuo

4. Colectiva privada cuando el derecho es ejercido por varias personas
5. Colectiva publica si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente público (Municipio, Estado, entre otros)

- Por naturaleza:

1. Propiedad mueble si puede transportarse de un lugar a otro.
2. Propiedad inmueble o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro.
3. Propiedad corporal es la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros.
4. Propiedad incorporea si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros.

- Por objeto:

1. Propiedad de bienes destinados al consumo.
2. Propiedad de bienes de producción.

3.5. Modos de adquirir la propiedad

“El concepto de los modos de adquirir la propiedad, tiene sus raíces en el derecho romano, los civilistas especialmente los latinos, denomina a los modos de adquirir la propiedad a aquellos actos jurídicos, o en oportunidades simplemente hechos que

tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.

En algunos casos, y para ciertos supuestos, la palabra modo se emplea en contraposición con la palabra título y del modo, uno de los dos elementos requeridos para la adquisición del dominio, es decir la propiedad”²⁹.

En la legislación guatemalteca, al observar el Código Civil, Decreto 106, al referirse a la división de los modos de adquirir la propiedad hace la siguiente clasificación:

1. “Modos originarios: Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso es ejemplo típico la usucapión, también denominada prescripción adquisitiva. En el segundo, puede ponerse como ejemplo la ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.
2. Modos derivados: Cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Por ejemplo, cuando se realiza una compraventa, y por razón de ella un bien pasa a ser propiedad de otra persona.”

La anterior clasificación, admitida por la mayoría de civilistas dada su concreción y simplicidad, ha sido sin embargo, objeto de críticas, teniéndose otra clasificación que no ha tenido tanta aceptación como la anterior, y que Espín Canovas, expone en los

²⁹ Espín Casanova, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 191.

términos siguientes: "En la doctrina más reciente se observan, sin embargo, defectos lógicos en la clasificación bipartita de modos originarios y derivados, que obligan a reunir en uno de sus miembros, situaciones muy diversas y con diferente causa; para evitarlo se propone subdistinguir más entre las causas adquisitivas del siguiente modo: adquisiciones que no presuponen la existencia del derecho y su transferencia (como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual), y categoría intermedia que presupone la existencia del derecho, bien por el propio adquiriente o en otra persona y que se subdivide según el derecho preexista en el mismo adquiriente (como en la accesión, la especificación y el tesoro respecto al propietario de la materia o del fundo), o que preexista el derecho de un tercero, pero sin existir transferencia (como la especificación de cosas perdidas y la usucapión). En esta división aún más compleja, y aparentemente menos didáctica, se pretende encontrar un mayor valor sistemático.

El Código Civil no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad. Simplemente, se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido"³⁰.

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado.

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

³⁰ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 310.

Los modos de adquirir son:

1. La tradición
2. La ocupación
3. La accesión
4. La usucapión o prescripción adquisitiva
5. La sucesión por causa de muerte
6. La ley

Esto se explica por una razón de prueba. En el derecho Romano no se hacía lo de la venta a plazo, uno se hacía dueño cuando pagaba. También por un razón de publicidad, lo normal es que uno sea dueño de las cosas que se usan, por ejemplo, si Juan, usa la bicicleta que era de Pedro, lo lógico es que Juan, sea dueño, aunque no lo haya pagado, pero ya se ha hecho la tradición (esto sirve de prueba).

Según la legislación en materia civil, contenida en el Decreto Ley 106, se puede establecer que existen dos modos de adquirir la propiedad:

1. Los modos originarios, y,
2. Los modos derivados.

Entre los modos originarios se encuentran los siguientes:

1. La ocupación;
2. La usucapión;
3. La accesión.

En los modos derivados para adquirir la propiedad están los siguientes:

1) Entre vivos:

a.1 Compraventa

a.2 Donación entre vivos, y

a.3 La permuta.

2) Por causa de muerte:

b.1 Sucesión testamentaria,

b.2 Sucesión intestada, y

b.3 La donación por causa de muerte.

CAPÍTULO IV

4. Modos originarios de adquirir la propiedad

La propiedad en términos generales es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Los modos de adquirir derivativos (o derivados), permiten adquirir la propiedad derivados del antecesor, aquí lo que sucede es que la propiedad sobre un bien se transmite de un propietario a otro.

Modos de adquirir originarios, permiten adquirir la propiedad independientemente del antecesor y en la mayoría de los casos ese bien no ha tenido dueño y por primera vez será sometido a un propietario. La usucapión se puede definir como un modo originario de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo en virtud de haber tenido la posesión. La posesión es lo que se ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Como se estableció anteriormente los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado, o sea, que se traslada la propiedad de los bienes por medio de un contrato.

Entre los modos originarios de adquirir la propiedad se encuentran los siguientes:

1. La ocupación;
2. La usucapión;
3. La accesión.

Los que se encuentran contenidos en el Decreto Ley 106, la usucapión se encuentra contenida en los Artículos 642 al 654; la accesión se encuentra regulada en los Artículos 655 al 679; y con respecto a la ocupación, se establece en los Artículos 589 al 611.

4.1. Generalidades de los modos originarios de adquirir la propiedad

En los ordenamientos jurídicos que siguen al Código Civil Francés, los contratos operan como modos de adquirir la propiedad, esto es, por el mero acuerdo válidamente celebrado se transfiere al adquirente la cosa que se enajena.

La importancia de los modos de adquirir la propiedad aparece en aquellos ordenamientos de inspiración romana o germana (que acogen el principio de abstracción), en virtud del cual el sólo contrato no es capaz de producir la adquisición del dominio, sino que es necesario otro acto jurídico objetivamente configurado a tal efecto. Estos actos reciben el nombre de modos de adquirir el dominio.

Por lo cual los contratos que tienen por objeto la transferencia del dominio, como la compraventa, actúan como un título que justificará la adquisición del dominio, pero ésta

no se produce sino en virtud de alguno de los modos de adquirir que cada ordenamiento reconoce, típicamente, la tradición.

Un ejemplo puede aclarar esto: en el Código Civil alemán y en otros Códigos de inspiración romanista, como muchos de los latinoamericanos, la propiedad no se transfiere por el contrato de compraventa, como ocurre en la mayoría de los sistemas que siguieron al Código Civil Francés. Por el contrario, el contrato de compraventa solamente obliga al vendedor a transferir la propiedad del objeto al comprador, mientras éste se obliga a pagar el precio pactado. El comprador no adquiere inmediatamente la propiedad en virtud del contrato así como el vendedor no adquiere el dinero. Entonces, el vendedor y el comprador han adquirido derechos (y acciones para exigirlos) recíprocos. La transferencia de propiedad se verifica por otro negocio jurídico, la tradición.

De manera que, una sencilla venta de bienes muebles que se paga inmediatamente en efectivo, será un conjunto de (al menos) tres negocios jurídicos distintos: el contrato de venta mismo que obligará al vendedor a transferir la propiedad a comprador, y a éste a pagar el precio; la tradición por la cual se transmite la propiedad al comprador y por la cual el vendedor cumple su obligación; y el pago que transfiere el dinero del comprador al vendedor y por el cual el comprador cumple con su obligación.

Como se anotó anteriormente el Código Civil, no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad. Simplemente, se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido. Por ello a continuación se hace una exposición enumerativa.

4.2. Ocupación

La ocupación se puede entender como un modo originario de adquirir la propiedad, el cual consiste en ocupar los bienes muebles o semovientes que no pertenezcan a persona alguna, como lo establece el Artículo 589, del Código Civil, y en el Artículo 590, establece que los bienes inmuebles no pueden adquirirse por ocupación; ya que los que no estén reducidos a propiedad alguna, es decir no le pertenecen a particular alguno, pertenecen al Estado.

Es un modo originario de adquirir la propiedad, porque el que adquiere no lo relaciona con ningún antecesor por acto entre vivos, no requiere la muerte del antecesor a título singular puede adquirir una o más cosas singulares (no opera con las universalidades).

Las cosas que no tienen dueño pueden ser adquiridas por ocupación, siendo esta figura legal un modo de adquirir la en virtud del cual una persona se apropia de una cosa que carece de dueño, aprehendiéndola materialmente, y siempre que su adquisición no esté prohibida por el derecho.

4.2.1. Requisitos

- Que la cosa no pertenezca a nadie.
- Debe haber aprehensión material.
- La adquisición de la cosa no debe estar prohibida por el derecho.

- Que la cosa no pertenezca a nadie. Requiere que la cosa que a nadie pertenezca.

Una cosa pertenece a nadie cuando: Cosas que nunca han tenido dueño (perlas y conchas que el mar arroja y que no tienen signo de dueño anterior). Animales bravíos y salvajes; res nullius.

Cosas que han tenido dueño y que han sido abandonadas para que se las apropie otro. Como por ejemplo, dinero encontrado en un campo y que no se encuentre a nadie en los alrededores.

Cosas que ha tenido dueño, pero no hay indicios de propiedad. Como los Tesoros y animales domésticos que recuperan su libertad.

4.2.2. Diversas clases de ocupación

Cosas animadas: (caza y pesca). Ocupación de cosa animada es el modo de adquirir.

Ley general de pesca y acuicultura.

Animales bravíos y salvajes (naturalmente libres).

Animales domésticos (dependencia del hombre).

Animales domesticados (bravíos acostumbrado a la dependencia del hombre).

Por lo que sólo se pueden adquirir por ocupación de cosas animadas a los animales bravíos domesticados, que hayan escapado de sus dueños y éste haya abandonado su búsqueda.

Sólo se puede cazar en terreno propio, si se caza en tierra ajena se debe contar con el permiso del propietario de la finca. En caso contrario, si se caza en terreno ajeno sin permiso del dueño, las presas pertenecen al dueño de la propiedad.

En las aguas de dominio privado sólo pesca el dueño. Tesoro: es una especie de hallazgo de bienes consistentes en dinero o joyas que se encuentren abandonados ya sea por naufragio de un buque o embarcación.

Tesoro en terreno propio: Pertenece al dueño del suelo (la mitad por ser dueño y la mitad por ser descubridor).

Tesoro en terreno ajeno: Descubrimiento fortuito o con permiso: Tesoro se divide en partes iguales. Descubrimiento sin consentimiento: Tesoro es del dueño. Si se asegura la prueba de pertenencia de un tesoro en la heredad de otro, el dueño de esta no podrá negarse a dar la autorización.

Cosas al parecer pérdidas y cosas náufragas: No son res nullius. No pueden ser objeto de apropiación. Si el dueño no aparece a reclamarlas debe rematarse.

Especies al parecer pérdidas y res derelictae. Especies al parecer perdidas: Cosas que el propietario ha perdido y no reclama. Res derelictae: Cosas que el dueño ha abandonado para que las haga suya el primer ocupante.

En virtud de lo anterior, se puede establecer, que existe ocupación cuando alguien toma una cosa para sí, que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste lo ha abandonado. A continuación se enumeran los requisitos generalmente necesarios para que jurídicamente pueda darse la ocupación, los que se estudian en relación al sujeto y en relación al objeto.

Originalmente la ocupación se entendió en relación a las cosas que no tenían dueño. En la actualidad, se ha reducido enormemente ese supuesto porque es muy difícil encontrar cosas sin dueño y porque las legislaciones, en especial en cuanto a bienes inmuebles, tienden a conceder al Estado la propiedad de las cosas en tal situación.

La legislación actualmente admite la ocupación en los siguientes casos:

- Ocupación de bienes muebles: Dispone que pueden adquirirse por ocupación, las cosas muebles o semovientes (ganado de cualquier especie), que no pertenecen a ninguno, observándose lo dispuesto en leyes especiales, Como se encuentra establecido en el Artículo 589.

Especifica el Código Civil que son bienes muebles, que pueden ser objeto de ocupación, las piedras, conchas y otras sustancias que se encuentran en las riberas del mar, de los ríos y arroyos de uso público y que no presentan señales de dominio anterior; y que pueden ser también objeto de ocupación las cosas cuya propiedad abandona voluntariamente su dueño, según se encuentra establecido en el Artículo 591, del Código Civil de Guatemala.

- Ocupación de tesoro. El tesoro encontrado en terreno propio, pertenece al descubridor (es decir al mismo dueño del terreno). Si el terreno es encontrado en terreno ajeno, fortuitamente o con permiso del dueño del terreno, el tesoro se distribuirá por partes iguales entre el propietario del terreno y la persona que haya hecho el descubrimiento.

Existe cierta discrepancia de criterios en cuanto al criterio de tesoro. Para Valverde, son depósitos ocultos o ignorados de dinero, objetos de valor o alhajas. Algunos Códigos exigen que se trate de cosas preciosas, otros no. Algunos creen que cierta antigüedad de los objetos es necesaria. Pero se coincide en afirmar que deben tener valor en el comercio de los hombres.

Es necesario tener presente que el descubrimiento de un tesoro es considerado como una forma específica de ocupación, en vista que el dueño no existe o es ignorado.

- Ocupación de bienes mostrencos. Según la legislación actual en el Artículo 596, son bienes mostrencos, todo bien mueble o semoviente (ganado de cualquier especie), al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore.

El Código Civil regula esta clase de ocupación obligando a informar a la autoridad municipal más cercana sobre el encuentro de uno de esos bienes, para que haga pública esa circunstancia, fije un término a fin que se presente el dueño y si no apareciere proceda a la venta en pública subasta de lo encontrado. Según se encuentra

regulado en el Código Civil en el Artículo 596, a la persona que se hubiere encontrado el bien, corresponde el 10%, del valor de la venta, más el pago de los gastos.

Leyes especiales de carácter administrativo, regulan la ocupación de los animales sin dueño, tales, por ejemplo, las relativas a la caza y pesca, enjambres de abejas, etc.

4.3. Usucapión

La usucapión se puede definir de la forma siguiente: Como un modo originario de adquirir la propiedad, por el transcurso del tiempo que establece la ley, el cual es el de diez años cuando se trate de bienes inmuebles y el de dos años cuando se trate de bienes muebles o semovientes, después de haber tenido la ocupación, como lo regula la legislación civil sustantiva en los Artículos 642 y 651.

Para lo cual es importante establecer una definición de la posesión, es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, como lo establece el Código Civil en el Artículo 612.

Para revisar el tema del modo de la prescripción adquisitiva, es preciso hacer algunas anotaciones en punto a la posesión que necesariamente le antecede.

La posesión es la tenencia material de una cosa con ánimo de señor y dueño. Es una situación de hecho protegida por el derecho, que se erige como requisito fundamental

para que opere el modo de la prescripción adquisitiva. El poseedor se reputa dueño hasta tanto otro no justifique serlo.

Se tiene la apariencia del dominio de una cosa determinada y se protege dicha apariencia siempre que no se haga oponible el derecho real en contra de quien detenta la cosa con apariencia de dominio. En este punto, es imperativo resaltar como el paso del tiempo jamás muda la tenencia en posesión y por ende la transmutación del título o preterición del mismo requiere un esfuerzo probatorio enorme a efectos de obtener la protección que supone la posesión, a quien en algún momento fue simple tenedor de la cosa.

La posesión supone la ausencia de reconocimiento de dominio ajeno y la manifestación quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del ánimo de señor y dueño frente a una cosa determinada para que prospere la declaración de pertenencia a favor del poseedor y surja en su patrimonio el derecho de dominio o cualquier otro derecho real.

En otras palabras, si la posesión es violenta o clandestina no será efectiva y no podrá en ningún caso conducir a la prescripción. La posesión se opone a la mera tenencia porque esta última implica reconocimiento de dominio ajeno y por ende excluye la presunción de dominio en cabeza de quien no lo tiene.

La posesión puede tenerse respecto de bienes muebles e inmuebles, así como respecto de cuotas partes, se adquiere con los vicios y calidades con que se poseyó en época anterior, y la misma ley establece el tiempo para que se dé la prescripción

adquisitiva la cual es de diez años en bienes inmuebles; para el caso de bienes muebles es de dos años.

Si la posesión proviene de justo título (en el entendido que es todo aquel no calificado por el legislador como injusto, acompañado de la convicción de adquirir de quien es verdadero dueño (buena fe) y se efectuó una aparente tradición (cuando el título es traslativo de dominio) se configura lo es la posesión regular, de lo contrario y sólo ante la ausencia de uno de los requisitos mencionados, la posesión será irregular.

La posesión regular conduce a la prescripción ordinaria mientras que la posesión irregular a la extraordinaria. La posesión no es oponible al verdadero dueño hasta tanto no se cumpla el término previsto para uno y otro caso y aún después de ocurrido éste, si existen manifestaciones de renuncia o simplemente se deja de alegar la operancia de la prescripción. La posesión puede ser usurpada y por ello el ordenamiento creó los interdictos posesorios como procedimiento especial que permiten que el poseedor se defienda de quien pretenda controvertir su posesión, salvo que se trate del verdadero dueño de la cosa o de un poseedor de mejor derecho sobre la misma.

La posesión es presupuesto del modo originario de la prescripción adquisitiva que permite que surja en un patrimonio el derecho de dominio o cualquier otro derecho real, de tal manera que un sujeto de derecho que en principio no tiene poder jurídico sobre la cosa por no ser su titular, pero que por transcurrir el tiempo ordenado en la ley ostentando la calidad de detentador material de dicha cosa con ánimo de señor y dueño está legitimado para incoar la acción y hacerse al derecho real de dominio

convirtiéndolo en dómine de la misma, gozando de protección por el ordenamiento para que, en caso de no iniciar la acción, pueda proponer como excepción la prescripción operante en su favor.

La situación de la posesión es entonces clara tratándose del derecho de dominio, pero es ostensiblemente diferente con el resto de los derechos reales. Por ejemplo, si un sujeto persigue la posibilidad de hacerse a un derecho real limitado como el usufructo, el uso o la propiedad fiduciaria, no resulta evidente como habría ausencia de reconocimiento ajeno por lo menos en los dos primeros casos, en los que el ejercicio del derecho supone el reconocimiento expreso del derecho del nudo propietario.

Así las cosas habrá que preguntarse si el modo puede operar respecto de todos o solo algunos de los derechos reales, pero nos encontramos frente a la difícil tarea de efectuar la distinción, toda vez que no existe excepción legalmente consagrada y como quiera que donde la ley no distingue no le es dado hacerlo al intérprete.

Por otro lado, si como ha quedado descrito la tenencia y la posesión se excluyen, no parece haber una salida coherente en el caso particular, máxime si se tiene en cuenta que el legislador al hablar de la prescripción la erigió como modo de adquirir los derechos reales, sin distinguir si se refería a los principales o si también era eficaz frente a los accesorios, aspecto éste más complejo aún si se tiene en cuenta que la mayoría de los derechos reales accesorios, por lo menos los más usados en la actualidad, son accesorios a derechos personales y no a derechos reales principales.

Si se afirma que la prescripción es modo de adquirir todos los derechos reales, necesariamente se ha de llegar a la conclusión que para que un derecho real distinto al dominio surja a la vida jurídica en cabeza de un sujeto de derecho determinado, es preciso que se alegue la operancia del modo por vía de excepción, pues hasta el mismo procedimiento denominó la acción, de pertenencia, lo que excluiría la reclamación de los demás derechos reales que como se ha explicado, encuentran en la lógica y en la definición, trabas importantes para su aplicación.

“La usucapión (a veces llamada prescripción adquisitiva) es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales posibles mediante la posesión continuada de estos derechos en concepto de titular durante el tiempo que señala la ley. El término usucapión o usucapio proviene del latín usus más capere, es decir, adquirir por el uso.

La usucapión también conocida como prescripción adquisitiva hay que diferenciarla de la prescripción extintiva, pues por influencia francesa se intentó reconducir a unidad dogmática la categoría de prescripción.

Existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión. Por un lado la teoría subjetiva señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo esta teoría hay que rechazarla pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión. Por otro lado, la teoría objetiva, que es la más aceptada, señala que el fundamento es dar

certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el statu quo de la posesión.

Para que se dé la figura de la usucapio deben concurrir unos requisitos generales aplicables a cualquier forma de usucapión y otros especiales para cada supuesto de usucapión. El requisito general es que se trate de una posesión en concepto de dueño, público, es decir no oculto, pacífico, es decir, que no se tenga violentamente, y posesión no interrumpida, es decir, continúa. Los requisitos especiales son los siguientes: para la usucapión ordinaria de inmuebles la buena fe, el justo título y el transcurso de un plazo; para la usucapión extraordinaria de inmuebles sólo el transcurso de un plazo; para usucapión ordinaria de muebles se requiere la buena fe, el justo título y el transcurso de un tiempo, y para la usucapión extraordinaria de muebles sólo el paso de un tiempo.

Hay que distinguir varias clases de usucapión. De un lado entre usucapión ordinaria y extraordinaria. La primera de ellas se da cuando concurre a favor del usucapiente buena fe y justo título, y la segunda se funda exclusivamente en la posesión y no requiere ni buena fe, ni justo título. De otro lado cabe diferenciar entre usucapión mobiliaria e inmobiliaria. Esta última diferencia implica sobre todo distintos regímenes de la usucapión.

La usucapión opera ipso iure, esto es, basta que se den los requisitos legales para que se usucapa por el sujeto pasivo de la usucapión”³¹.

La usucapión como un modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, la cual se lleva a cabo la posesión continuada y por el tiempo que estipula la ley. Las cosas susceptibles de usucapión son todas aquellas que están en el comercio de los hombres.

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

➤ **Posesión en concepto de dueño**

Si la posesión se inició en un concepto diferente del de dueño, la usucapión sólo podrá comenzar a partir del momento en que se haya producido. No puede usucapir el arrendatario y ello aun cuando terminado el arrendamiento hubiera continuado poseyendo.

³¹ Wikipedia, <http://es.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%B3n>. Consultada el 05/09/08; a las 7:00 pm.

➤ **Posesión pública y pacífica**

De forma que no adquiere por usucapión aquella persona cuya posesión hubiera sido violenta o de forma oculta o clandestina.

➤ **Posesión continuada**

Es requisito o presupuesto para que la posesión sea hábil para la usucapión que sea continuada, lo que se deduce de la exigencia legal de que no haya sido interrumpida. No son usucapibles el nombre y los apellidos como tampoco los estados civiles y las condiciones de la persona. Ello se debe a que no son cosas en sentido estricto y, además, no tiene la persona disponibilidad sobre ellos, sentido en el cual es claro que no están en el comercio.

En la usucapión mobiliaria el tiempo que ha de durar la posesión es de dos años. En la usucapión inmobiliaria el tiempo es de 10 años.

En lo que se refiere a la prescripción adquisitiva o usucapión, el Legislador Puertorriqueño acoge totalmente la doctrina y principios consagrados en el Código Civil Español, por lo que al transcribir los Artículos que regulan la prescripción, se concluye que se está revisando la Legislación Española y la influencia que sobra la misma ejerció el instituto de la usucapio o preascriptio como modo de adquirir la propiedad y los otros derechos reales, tal como se expresa en el Artículo 1830 de la legislación española. En el Artículo 1831, del Código Civil español, como lo analiza el autor Joaquín Rafael Alvarado Chacón.

Se pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos, me señala que cosas pueden usucapirse.

Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres. El legislador puertorriqueño al igual que los romanos establece, que otro de los requisitos para la procedencia de la prescripción, además de la posesión por un tiempo determinado, como lo son la buena fe y el justo título. De igual manera señala que la posesión debe ser con concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida; que puede ser interrumpida al igual que en Roma natural o civilmente: "La interrupción natural está prevista, cuando expresa que se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año; y la interrupción civil está prevista , en la legislación española, la interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de tribunal o juez incompetente.

También define que se debe entender por buena fe y por justo título: La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y podía transmitir su dominio; y entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

Por último, el legislador señala el tiempo y las condiciones para la prescripción: en relación a los bienes muebles: a) tres años ininterrumpidos de posesión con buena fe y b) seis años ininterrumpidos de posesión sin necesidad de otra condición. La usucapión es el título adquisitivo de la propiedad o de un derecho real posesorio basado en la

posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes, de acuerdo con lo establecido por la presente sección.”³²

El efecto adquisitivo se produce sin necesidad de que la persona que adquiere por usucapión haga ninguna actuación, no perjudica a los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir si los titulares del derecho real no han tenido conocimiento de la usucapión.

1. Para usucapir, la posesión debe ser en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida y no necesita título ni buena fe.
2. La mera detentación no permite la usucapión.
3. Se presume que la persona que adquiere por usucapión ha poseído el bien de forma continuada desde que adquirió la posesión.
4. La persona que adquiere por usucapión puede unir su posesión a la posesión para usucapir de sus causantes.

La posesión para usucapir se interrumpe en los siguientes casos:

- a) Cuando cesa la posesión.
- b) Cuando quien adquiere por usucapión reconoce expresa o tácitamente el derecho de los titulares del bien.
- c) Cuando los titulares del bien o una tercera persona interesada se oponen judicialmente a la usucapión en curso y cuando los titulares del bien y la persona

³² Mendoza Mario Miguel. **La posesión**. Pág. 99.

que adquiere por usucapión acuerdan someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión.

- d) Cuando los titulares del bien requieren notarialmente a los poseedores que les reconozcan el título de la posesión. La interrupción de la posesión para usucapir, hace que deba comenzar a correr de nuevo y completamente el plazo de esta posesión.

La posesión para usucapir se suspende en los casos en que la usucapión se produce: Contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante, mientras se mantiene esta situación.

Contra la herencia yacente. Contra el cónyuge o el cónyuge o el otro miembro de la unión estable de pareja, mientras dura la convivencia. Entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar.

El tiempo de suspensión de la posesión no se computa en el plazo para usucapir establecido por las leyes. Los plazos de posesión para usucapir son de dos años para los bienes muebles y de diez para los inmuebles.

4.4. Accesión

La accesión se puede definir como un modo originario de adquirir la propiedad que consiste en que todo lo que produce el bien, así como lo que se le incorpore le pertenece a su propietario de conformidad con la ley.

En virtud de lo anterior, en relación a la accesión destacan dos clases:

1. Discreta: Estos se refieren a los frutos naturales o las cosas que produce el bien determinado.
2. Continua: Todo lo que se una o incorpore al bien de conformidad a lo estipulado por la ley.

Al referirse a los frutos naturales, el Artículo 656, del Código Civil, establece, que: "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." Sin embargo el Artículo 657, del mismo cuerpo legal establece. "no se conceptúan frutos naturales sino los que están manifiestos, producidos o nacidos."

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

Con respecto a la accesión por incorporación a bienes inmuebles el Artículo 658, del Decreto Ley 106, establece: "que todo lo que se una o se incorpore a una cosa pertenece al propietario de ésta".

La accesión en su concepto global, es todo lo que produce un bien y pertenece a éste por ejemplo: en una producción frutícola las naranjas pertenecen al dueño de los naranjales, y todo lo que se une o incorpora a un bien, por acción de la naturaleza o por

acción del hombre “por ejemplo, cuando un terreno aumenta de extensión por el paso de los años, por la acción de la corriente de las aguas de un río”³³.

Durante la historia se ha considerado a la accesión, y desde el punto de vista del derecho romano, como un modo de adquirir la propiedad; modernamente, ese criterio ha sido objeto de críticas. Ya que un amplio sector de la doctrina y varios Códigos civiles, se inclina a considerar a la accesión como una extensión del derecho de propiedad, no como un modo de adquirir ese derecho.

La tendencia ecléctica tiende a distinguir los casos de accesión discreta y accesión continua. Y concluyen los partidarios de la teoría ecléctica, que la accesión discreta no es un modo de adquirir la propiedad sino un simple efecto del derecho de propiedad; y que, en cambio, la accesión continua si constituye un modo de adquirir la propiedad.

En el Código Civil vigente como se ha establecido admite la distinción entre accesión continua y discreta, pero sin distinguir si la accesión es un modo de adquirir la propiedad o un efecto de extensión de la misma.

El Código Civil, regula a la accesión discreta, al disponer que los frutos naturales y civiles le pertenezcan al propietario del bien que los produce.

Al tratar de la accesión continua, el Código Civil de Guatemala, distingue:

³³ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 315.

1. La *accesión por incorporación a bienes inmuebles*. Como principio general, lo que se une o incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta. Así, 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.
2. *Accesión de mala fe*. 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 que sin que perezcan las plantaciones. Esto se encuentra regulado en el Artículo 660, del Código Civil.

La persona que de mala fe edifica, siembra o planta en terreno ajeno, pierde lo edificado, lo plantado o sembrado, sin que se tenga derecho a reclamar alguna indemnización del dueño del suelo, ni de retener la cosa, esto lo regula la ley de la materia civil en el Artículo 662.

Si existe mala fe de ambas partes, el edificador y el dueño del terreno, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y de otro, conforme lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe; Se entiende que hay mala fe por parte del edificador, sembrador o plantador cuando hace la plantación, edificación o siembra sin pedir previamente el permiso del dueño del terreno, el cual lo debe otorgar por escrito; y se entiende que hay mala fe de parte del dueño siempre que a su vista ciencia y paciencia se hiciere la edificación, plantación o siembra y no se propusiera a

ella. Esto está regulado en ley sustantiva en materia civil en los Artículos 664, 665 y 666.

➤ **Casos especiales de accesión**

-Formación de islas: Son propiedad de la Nación las islas ya formadas o las que se formen en la zona marítimo-terrestre y en los ríos y desembocaduras; pero si estas islas se formaren en los terrenos de propiedad particular, continuarán perteneciendo a los dueños de las fincas o fincas desmembradas, esto lo regula la Ley en el Artículo 670.

-Las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de los márgenes u orillas más cercanas de 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 formare distare de una margen más que de la otra, será únicamente y por completo dueño suyo el de la margen más cercana, esto lo estipula el ordenamiento jurídico en el Artículo 678.

-Causas de los ríos. El ordenamiento jurídico civil distingue dos casos: Si se trata de ríos navegables, los causes abandonados por variar el cause natural de sus aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras, según lo regulado en el Artículo 673. Si se trata de

ríos navegables o flotables, y variando naturalmente la dirección de su cauce se abre un nuevo en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público.

El dueño de la heredad lo recobraré siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente o bien por trabajos legalmente autorizados al efecto, esto lo contempla la legislación civil en el Artículo 674.

-Avulsión y aluvión. Ocurre la avulsión cuando la corriente de un arrollo, torrente o río segrega de su rivera una porción conocida de terreno, y la transporta a sus heredades fronteras o las inferiores. En estos casos, el dueño de la finca que orillaba la rivera 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 (Artículo 676).

El Código Civil de Guatemala establece en el Artículo 679, lo referente al aluvión por el acrecentamiento 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.

Como una forma de entender el espíritu de la accesión, traigo a comparación la que estipula la ley de Chile en cuanto a este tema. La accesión es un modo de adquirir de las cosas por el cual su dueño pasa a ser dueño de lo que las cosas producen o se adhiere a ella.

¿Es realmente un modo de adquirir? En Chile no hay duda ya que está enumerado. En doctrina se discute porque los modos de adquirir tienen el elemento voluntad de adquirir. Más que un modo de adquirir la propiedad, la accesión es una manifestación del dominio. Me hago dueño de lo que la cosa produce. *ius fruendi*.

Clases de accesión:

1. Accesión de frutos: De lo que la cosa produce, accesión propiamente tal.
2. Accesión de frutos: De lo que la cosa produce; los frutos de una cosa pueden estar pendientes (forman un todo con la cosa), aquí aún forman parte de la quinta. En doctrina, no se puede hacerse dueño de lo que se separa.

➤ **Los frutos pueden ser naturales o civiles**

-Los frutos naturales son los que da la naturaleza ayudada o no de la industria humana. Artículo 644. ¿Quién percibe los frutos? El dueño. El usufructuario. El tercero a quien se ha constituido este derecho.

-Los frutos civiles son los que una cosa produce. Importante para efectos de la reivindicación. Los frutos pueden estar -pendientes- (aún adhieren a la cosa), -percibidos- (son los separados de la cosa) o -consumidos- (cuando se han consumido o enajenado). Artículo 645. Esta clasificación tiene importancia respecto de terceros ya que ellos se hacen dueños cuando han percibido las cosas.

➤ Frutos civiles

Prestaciones pecuniarias que los terceros deben a dueño de la cosa cuando éste ha concedido el goce de ellas. Artículo 647: precios, pensiones, renta de arrendamiento, cánones de censo (Cánones de capital acensuado Artículo 2022), intereses o capitales exigibles, impuesto de fondo perdido (te presto y me pagas mensual hasta que me muera).

1. Pendientes: Mientras se deben.
2. Percibidos: Desde que se pagan (cobrar=percibir). Artículo 790.

-Accesión continua: Ocurre cuando una cosa se junta con otra natural o artificialmente. Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Ésta puede ser: Accesión de inmueble a inmueble (Accesión natural): Campo que se viene encima de otro.

-El Aluvión (Artículo 649 y el Artículo 650 inciso 2): aumento que recibe la rivera por el lento, imperceptible y definitivo retiro de las aguas.

➤ Requisitos

1. Que las aguas se hayan retirado lento e imperceptiblemente.
2. Que el retiro sea definitivo.

El terreno de aluvión accede al terreno principal (propietarios riberaños) siguiendo las líneas de demarcación prolongadas directamente hacia el agua (Artículo 650 del Código Civil de Guatemala).

-La avulsión: Parte del suelo que arrancada por una avenida u otra fuerza natural violenta es transportada por el agua a otra inferior (Artículo 652 del Código Civil de Guatemala). El dueño de la parte arrancada tiene derecho a devolverla a su lugar de origen. Si no la reclama dentro de un año se hace dueño el propietario del sitio al que fue transportada.

-Mutación del álveo (cambio de cauce de un río) Artículo 653 establece, si una heredad ha sido inundada: Vuelve a los dueños originarios si se desocupa en cinco años. Si no pueden lo pierde. Si después de cinco años se desocupa siguen las reglas de aluvión. Si el río se carga una de las riberas, deja un terreno vacío. 654: se usan las reglas del aluvión. Cuando el río cambia totalmente de cauce, abandonando su cauce anterior: Los ribereños pueden, con permiso, hacer volver el río a su antiguo cauce. Si se divide en dos cauces. Tiene importancia con respecto de la prescripción Formación de una nueva isla. Requisitos establecidos en el Artículo 656, de la legislación chilena, Que las islas no pertenezcan al Estado.

-Accesión de mueble a inmueble (Accesión industrial): Se produce esta accesión en los casos de edificación, plantación o siembra ejecutados en un inmueble, cuando los materiales o semillas son ajenas. 1: Siempre que no haya vínculo contractual entre el dueño del terreno y los dueños de los materiales. (Artículos 668, 669 cuando señalan

“sin su conocimiento”) 2: Que los materiales, semilla y plantas se hayan incorporado definitivamente al suelo. Así lo accesorio sigue la suerte de lo principal (Artículos 668 y 669) y lo principal es el suelo. Cuando el dueño ha usado los materiales sin mala fe debe pagar el precio de los materiales. Si los ha usado con mala fe debe pagar el precio de los materiales más la indemnización de perjuicios. Si el propietario construye con materiales ajenos: Si el propietario no tiene una razón o justificación a este error, debe pagar los materiales e indemnizar de perjuicios al dueño de los materiales. Si el propietario actuó de mala fe debe pagar los materiales, indemnizar perjuicios y una responsabilidad penal (Artículo 668).

Si el propietario de los materiales tiene conocimiento del uso de sus materiales, sólo debe exigir el justo precio por los materiales, no indemnización.

Accesión de mueble a mueble: Cuando se unen dos cosas muebles. Rige el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Este tipo de accesión reviste tres formas:

1. Adjunción. Dos cosas muebles de distinto dueño se unen una a otra de manera que pueden separarse sin detrimento. (Artículo 657)

El Artículo 658 establece que si no hubo mala fe, lo accesorio sigue la suerte de lo principal, pero este último puede exigir el pago de lo que le pertenece. Si de las cosas unidas una tiene mayor valor, la de mayor valor se mira como principal. Si de las dos cosas unidas, la una es de mucho más estimación que la otra, la primera se mirará

como lo principal y la segunda como lo accesorio. Si son del mismo valor 657 es accesoria la que sirva de ornato o lujo. Si no se puede determinar el valor, la de mayor volumen es la principal. Especificación: Cuando con la materia de otro uno hace una obra o artefacto cualquiera (663 del Código Civil de Guatemala).

Si no hay mala fe en el artesano, el dueño del material puede pagar la cosa pagando la hechura. Si la cosa nueva vale mucho más que la materia, el artesano puede quedarse con la obra y el dueño puede quedarse con la cosa, indemnizando los materiales.

2. "Mezcla. Cuando se juntan materias áridas o líquidas que pertenecen a distintos dueños. De manera que es imposible separarlos. Si no ha habido mala fe de uno ni conocimiento del otro, el dominio pertenece a pertenecerá a dichos dueños pro indiviso, a prorrata (en proporción) del valor de la materia que a cada uno pertenezca. Si hay alguna materia de mayor valor el 663 lo soluciona al decir que a menos que el valor de la materia perteneciente a uno de ellos fuere considerablemente superior, pues en tal caso el dueño de ella tendrá derecho para reclamar la cosa producida por la mezcla, pagando el precio de la materia restante. El 666 señala que si una persona ha tenido conocimiento de que una material esta siendo usada por otro se presume que le da s conocimiento" ³⁴.

³⁴ ioannespatricius@hotmail.com. Consultada el 03/09/08; a las 5:00 pm.

CAPÍTULO V

5. Los efectos de la falta de regulación específica en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles

La Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, establece los requisitos y el procedimiento que se debe llevar a cabo, estableciendo que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble, el interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

Dicha Ley señala los requisitos y el procedimiento para que una persona después de haber tenido la posesión sobre un bien llegue a ser propietario, sin embargo, se debe aclarar que se refiere específicamente a bienes inmuebles y no así a bienes muebles, pues precisamente aquí se encuentra el problema motivo del presente trabajo de investigación, puesto que si yo quiero ser propietario de un bien mueble, por ejemplo: un escritorio, cuyo dueño lo haya abandonado voluntariamente, cuál sería el procedimiento para que yo sea propietario de dicho bien.

Además, si en algún momento determinado se quisiera vender ese bien, como se acreditaría la posesión sobre el mismo o en todo caso la propiedad; si se quisiera vender a título de dueño, que sucedería si una persona voluntariamente abandona un bien una bicicleta por ejemplo, y después de varios años apareciese otra persona, aduciendo que la cosa era robada o perdida -o adquirida a título gratuito- y en tal suposición el poseedor con qué documento probaría que la tenía desde hace dos años, por lo menos, si existiera un trámite o procedimiento para la usucapión sobre bienes muebles y al final entregaran un documento con que acredita la propiedad de dicho bien por usucapión de esta forma, si es de buena fe quedaría a salvo de la acción de reivindicación.

El problema es mayor cuando por ejemplo si se tiene la posesión de un bien mueble susceptible de registro, por ejemplo: un carro, como se podría acreditar que se ha tenido de buena fe en forma pública y continua, porque el propietario lo abandono voluntariamente, después de dejarlo en buen estado y transcurrido los dos años que señala la ley, regresa y alega de que le fue sustraído ilícitamente, como se evitarían problemas legales, sobre todo penales.

Considero que en la legislación guatemalteca existe una laguna legal con relación a la prescripción sobre bienes muebles, puesto que no estableció procedimiento alguno para que la persona sea propietario por usucapión, muy distinto en cuanto a la usucapión sobre bienes inmuebles ya que se establece los requisitos, plazo, condiciones y trámite en la ley sustantiva civil, y por si esto fuera poco, existe su ley adjetiva o sea su ley procesal, en donde establece el procedimiento que se debe llevar

a cabo para que una persona ya no sólo sea poseedor de un bien sino sea propietario, lo que no sucede con los bienes muebles, a pesar de existir el derecho en una norma, falta la ley adjetiva para hacerla valer.

De igual forma no se especifican los requisitos para adquirir por usucapión.

5.1. Generalidades de los efectos de la falta de regulación específica en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles

Existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión. Por un lado la teoría subjetiva señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo; esta teoría hay que rechazarla pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión. Por otro lado, la teoría objetiva, que es la más aceptada, señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el statu quo de la posesión.

En el ordenamiento jurídico civil referente a la usucapión, establece que la prescripción una vez perfeccionada produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

De todo lo anterior, se establece que la usucapión o prescripción adquisitiva se puede dar sobre bienes muebles e inmuebles, porque el mismo ordenamiento jurídico civil, estipula, salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales, se adquiere por prescripción por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

Así mismo, agrega que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad sobre el bien en que se tuvo la posesión.

Como se ha observado en la presente investigación, el ordenamiento jurídico civil, se estipula que la usucapión puede ser sobre bienes muebles o inmuebles pero en cuanto al procedimiento para perfeccionar y hacer valer este derecho se debe seguir de conformidad establecida en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual no regula la usucapión sobre bienes muebles.

En cuanto a todo lo anteriormente esgrimido, y la forma en que se definió la usucapión, también llamada prescripción adquisitiva por la doctrina, como un modo originario de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo que establece la ley después de haber tenido la posesión.

Toda vez se reúnan los requisitos establecidos por la ley, entre los que se pueden enumerar los siguientes:

1. Justo título;

2. Forma pública;
3. Pacífica;
4. De buena fe; y
5. Por el transcurso del tiempo que estipula la ley.

Se encuentra establecida por la Ley los casos y los requisitos de la usucapión de bienes inmuebles; sin embargo en los casos de la usucapión de los bienes muebles no contempla nada al respecto, ante lo cual se observa un vacío legal, que afecta al poseedor de un bien mueble al momento de querer reclamar la propiedad de un bien, de naturaleza mueble, por lo cual se encuentra desprotegido legalmente.

5.2. Análisis legalmente de la usucapión sobre bienes inmuebles

Para Wikipedia, la usucapión (a veces llamada prescripción adquisitiva): “es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales posibles mediante la posesión continuada de estos derechos en concepto de titular durante el tiempo que señala la ley. El término usucapión o usucapio proviene del latín *ususcapere*, es decir, adquirir por el uso. La usucapión también conocida como prescripción adquisitiva hay que diferenciarla de la prescripción extintiva, pues por influencia francesa se intentó reconducir a unidad dogmática la categoría de prescripción”³⁵.

³⁵ Wikipedia, enciclopedia libre, <http://es.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%B3n>, consultada 10/09 /08. A 12:54 pm.

La usucapión o prescripción adquisitiva se puede dar sobre bienes muebles e inmuebles, porque el mismo ordenamiento jurídico civil, estipula, salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales, se adquiere por prescripción por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

Así mismo, agrega que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad sobre el bien en que se tuvo la posesión.

Como se ha podido observar en el desarrollo del presente estudio, en el ordenamiento jurídico civil vigente, estipula que la usucapión puede ser sobre bienes muebles o inmuebles pero en cuanto al procedimiento para perfeccionar y hacer valer este derecho se debe seguir de conformidad establecida en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual no regula la usucapión sobre bienes muebles.

Dicha norma establece los requisitos y el procedimiento que se debe llevar a cabo, estableciendo que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble, el interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

Dicha ley señala los requisitos y el procedimiento para que una persona después de haber tenido la posesión sobre un bien llegue a ser propietario, sin embargo, se debe aclarar que se refiere específicamente a bienes inmuebles y no así a bienes muebles, pues precisamente aquí encontramos el problema motivo del presente trabajo de investigación, puesto que si yo quiero ser propietario de un bien mueble, (eje: un escritorio) cuyo dueño lo haya abandonado voluntariamente, cuál sería el procedimiento para que yo sea propietario de dicho bien.

5.3. La necesidad de establecer el trámite en cuanto a la usucapión sobre bienes muebles

La necesidad se puede establecer al analizar, que la Ley Civil, específicamente en el Código Civil, establece que se puede adquirir por usucapión. La usucapión es un modo, en principio, originario de adquirir, puesto que el usucapiente no recibe su derecho de un tradens, ni siquiera en aquellos supuestos en que contrata con un non dominus y de él recibe la posesión.

La condición de modo originario es, sin embargo, relativa, pues el usucapiente no recibe una cosa sin historia, libre de gravámenes. Luego el que comienza a usucapir una cosa ajena, cualquiera que sea el modo como inicie su relación con la cosa, no podrá evitar que la misma se halle sometida a gravámenes, condiciones, causas de rescisión, contra las cuales habrá de usucapir simultáneamente. Según Lacruz Berdejo comenta que “el usucapiente adquiere originariamente, pero no una res nullius, pues no

deriva su titularidad del verdadero dueño aunque el derecho que adquiere sobre la cosa es delimitado por el título.³⁶

Las cosas susceptibles de usucapión son todas aquellas que están en el comercio de los hombres.

Es necesario establecer el trámite de la usucapión o prescripción adquisitiva, pues en el caso en que se desee declarar la propiedad de un bien que aparentemente no tiene dueño o que este lo haya abandonado, por ejemplo que sea un bien mueble sin inscripción como por ejemplo una bicicleta o un bien mueble sujeto a registro como un vehículo o una motocicleta. Para el caso en que después de que haya transcurrido el tiempo de más de dos años aparezca el propietario reclamándolo.

Ante lo anterior, surge la evidente laguna legal, en virtud, de las actitudes a tomar a efecto de oponerse contra la persona que reclame el bien mueble, argumentando su robo y cómo se pueden deducir las responsabilidades civiles como el pago de daños y perjuicios y aún más grave las consecuencias penales.

Por lo cual debería existir un procedimiento establecida en una Ley, tanto adjetiva como procesal, en la cual se establezca el procedimiento para poder adquirir un bien mueble por el transcurso del tiempo que establece la ley, la cual es de dos años. Si bien es cierto los bienes muebles son los que, por oposición a los inmuebles, se caracterizan por su movilidad y posibilidad de traslación, y ciertos derechos a los que las leyes

³⁶ Lacruz Berdejo. **La usucapión**. Pág. 56.

otorgan esta condición. Asimismo los bienes inmuebles o bienes raíces, en cambio, son los que no se pueden mover o trasladar de un lugar a otro como las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración

5.4. Diferencia entre posesión y propiedad

Para poder entender de una mejor forma la diferencia entre la posesión y la propiedad, se ha establecido la necesidad de recordar la definición de cada uno de estos conceptos:

Posesión es quien ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Lo que se encuentra definido en el Artículo 612, del Código Civil. El ordenamiento jurídico civil, en relación a la propiedad lo define como el derecho de gozar y disponer de un bien dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establezca la ley.

Para que una persona pueda ser propietaria de un bien existen los modos de adquirir la propiedad, que pueden ser originarios o derivados.

La propiedad como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. Sobre las cosas incorporales hay también una especie de propiedad.

Por lo cual resulta importante resaltar una de las diferencias es la del dominio, de disponer y disfrutar del bien, en la posesión sin embargo no se tiene la disposición como en la propiedad, en la posesión únicamente se puede disfrutar del bien, mas no lo se traslada, ya que para eso se debe tener la propiedad.

La propiedad que se tiene sobre los bienes según los parámetros que marca la ley podemos disponer gozar o venderlos pero sobre todos debemos conocer las limitaciones que tiene la propiedad como también los conceptos de la propiedad en su concepto clásico y moderno. La posesión que posee el bien pero no puedo venderlo solo lo tiene lo puede usar y gozar mas está incapacitado para disponer del bien.

Como ha quedado establecido en la Legislación Civil vigente, el tema de la posesión solamente se puede ejercer algunas de .las facultades inherentes al dominio, en la propiedad se puede disfrutar y disponer de un bien, con la limitaciones y obligaciones que determina la ley; es decir, que el propietario tiene todas las facultades del dominio, mientras el poseedor únicamente alguna de ellas.

La posesión únicamente será temporal, mientras la posesión es definitiva; es decir el poseedor para poder retener el bien de forma definitiva debe de tramitar su propiedad de conformidad con la ley, por ejemplo el de la titulación supletoria.

CONCLUSIONES

1. Al analizar la legislación, en materia civil, en su parte sustantiva contenida en el Código Civil, Decreto Ley 106, se evidencia la deficiencia al no definir con claridad las formas de adquisición de la propiedad especialmente sobre los bienes muebles, toda vez que si lo hace en referencia a los bienes inmuebles.
2. Si no existe una definición concreta en cuanto a las formas de adquirir la propiedad de un bien mueble, en cuanto al procedimiento también será una deficiencia en la parte adjetiva, la cual se encuentra contenida en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, o en cualquier otra ley, porque no se establece el procedimiento a observar, para adquirir la propiedad legal de un bien mueble.
3. Al no establecerse con claridad los modos y el procedimiento para declarar la propiedad de los bienes muebles por el transcurso del tiempo que establece la ley, el cual es de dos años, la población se encuentra desprotegida, frente a las consecuencias jurídicas en relación a la persona que aduzca que posea y quiera ser propietario del bien objeto de litis.

4. Si el usucapiente de un bien mueble después de transcurrido el tiempo, al no adquirir la propiedad, sólo teniendo la posesión del mismo, corre el riesgo que no pueda defender sus derechos, frente al propietario del bien mueble encontrado, en el caso de que el propietario quiera reivindicar su propiedad o sea acusado por la comisión de un hecho ilícito.

5. Es evidente que dentro de toda la legislación creada con el transcurrir del tiempo, algunas leyes se encuentra con deficiencias, o bien se encuentran desactualizadas, situaciones que hacen que evidente el poco interés de las autoridades competentes de dar a sus administrados los procedimientos adecuados para un mejor convivir en sociedad.

RECOMENDACIONES

1. Definir por medio del Congreso de la República de Guatemala, observando el procedimiento de crear una ley donde se establezcan las formas o modos de adquirir los bienes muebles, como se hace con los bienes inmuebles, o bien, de que leyes se podrían auxiliar las personas para no caer en responsabilidades civiles, porque existe deficiencia al no establecer claramente las formas de adquisición de la propiedad.
2. Es necesario que Registro de la Propiedad de Guatemala, incorpore o crear las normas jurídicas que regulen el procedimiento legal para la adquisición de bienes muebles por medio de la figura de la usucapión, supliendo los vacíos legales lagunas legales, en materia adjetiva civil, debiendo observar el debido proceso, establecido en la Carta Magna para la modificación o creación de nuevas leyes.
3. Por medio de un Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil se podrá solicitar su titulación supletoria para que tenga certeza legal, a efecto que se consideren respaldados en cualquier negocio, incluso, que deseen realizar con el bien mueble adquirido por medio de la usucapión, teniendo en cuenta que le fin supremo del Estado es el bien común.

4. Es urgente que el Organismo Legislativo realice reformas a la Ley de Titulación Supletoria, por el vacío legal objeto del presente estudio, en su propia ley adjetiva y su reglamento en su ley sustantiva, para poder declarar la propiedad de los bienes muebles, con el fin de evitar el quebrantamiento del orden constitucional.

5. El Estado, como administrador y protector de los derechos humanos que consagra la Constitución Política de la República de Guatemala, debe reformar el Código Civil, para establecer el trámite de la usucapión o prescripción adquisitiva, para asegurarse que dichas normas cubrirán todas las necesidades presentes y futuras de la sociedad administrada.

BIBLIOGRAFÍA

BOLAÑOS MARTÍNEZ, Rodolfo Estuardo. **Importancia y necesidad de informatizar el registro de la propiedad en Guatemala.** Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ingeniería en Sistemas y Ciencias de la Computación. Guatemala, 1998.

BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil. Derechos reales.** 2 ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Pret, 1978.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** 1ª. ed. Guatemala; Sed. 1998.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** Sed. Argentina; Editorial Heliasta, 2001.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Sed. Argentina; Editorial Heliasta, 1997.

CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles.** 1ra. Ed. Guatemala; Ed. Serviprensa S.A. 2005.

CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles.** 1ª. ed. Guatemala; Serviprensa S.A. 2007.

ESPIÑOZA SOLARES, Mario René. **Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el registro de la propiedad.** Tesis de la Universidad Rafael Landívar. Guatemala 1991.

GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco.** Sed. Guatemala; Ed. Praxis. 1998.

ioannespatricius@hotmail.com. Consultada el 03/09/08; a las 5:00 pm.

Juris pedia, [http://es.jurispedia.org/index.php/Derecho_civil_\(cl\)](http://es.jurispedia.org/index.php/Derecho_civil_(cl))

Monografias.com. <http://www.monografias.com/trabajos6/order/order.shtml>

ROCA MENENDEZ, Manuel Vicente. **Las obligaciones civiles**. Sed. Guatemala; Ed. Acrópolis. 2008.

SALVAT, Raymundo. **Tratado de derecho civil argentino**. 3ra. ed. Buenos Aires, Argentina. Ed. La Ley. 1942.

VASQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho civil IV. Derecho civil sustantivo de los contratos**. Sed. Guatemala; Ed. Pined@vela. 2001.

Wikipedia, http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_civil.

Legislación:

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 106, 1963.

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