

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

**IMPORTANCIA LEGAL DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN PARA  
LEGITIMAR LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**

**MIGUEL ANGEL RAMÍREZ LÓPEZ**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2014**

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

**IMPORTANCIA LEGAL DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN PARA  
LEGITIMAR LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MIGUEL ANGEL RAMÍREZ LÓPEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, agosto 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 II:** Licda. Rosario Gil Pérez  
**VOCAL III:** Lic. Juan José Bolaños Mejía  
**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).

**Lic. Carlos Dionisio Alvarado García**  
**Abogado y Notario**



Guatemala 25 de febrero del año 2014

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



Muy atentamente le informo que de acuerdo al nombramiento de fecha quince de junio del año dos mil doce, he procedido a la asesoría de tesis del bachiller Miguel Angel Ramírez López, la cual es referente al tema nombrado: **"IMPORTANCIA LEGAL DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN PARA LEGITIMAR LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO AGRARIO GUATEMALTECO"**, y después de llevar a cabo las modificaciones correspondientes doy a conocer:

1. Durante la investigación del trabajo de tesis, el bachiller estudia dogmática, jurídica y doctrinariamente la usucapión, demostrando dedicación y esmerándose en presentar un informe final fundamentado en la normativa vigente, para lo cual utilizó los métodos y técnicas investigativas acordes.
2. Me encargué de asesorar la tesis y estuve pendiente del desarrollo de la misma, así como de la redacción de sus conclusiones y recomendaciones y de la bibliografía utilizada.
3. Los objetivos se alcanzaron y dieron a conocer la posesión de bienes inmuebles. La hipótesis comprobó la importancia jurídico-legal de analizar los fundamentos que informan la usucapión.
4. Durante el desarrollo de la misma se utiliza una ortografía correcta, la letra y márgenes adecuados, siendo las conclusiones y recomendaciones congruentes con los capítulos que se desarrollaron. Se modificó el título de la tesis, quedando de la siguiente forma: **"IMPORTANCIA LEGAL DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN PARA LEGITIMAR LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA"**.
5. La tesis es un aporte bastante significativo para las ciencias penales y el trabajo abarca los aspectos más importantes del tema, desarrollando técnicamente la bibliografía consultada.
6. Se utilizaron los métodos de investigación y las técnicas necesarias para garantizar una investigación adecuada.

**Lic. Carlos Dionisio Alvarado García**  
**Abogado y Notario**

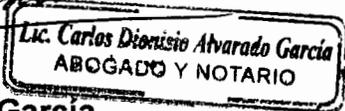
---



Me permito opinar que el trabajo de tesis satisface correctamente y reúne los requisitos necesarios para su aprobación, tal y como lo establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por ende emito **DICTAMEN FAVORABLE** el cual a mi juicio llena los requisitos exigidos previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Deferentemente.

  
**Lic. Carlos Dionisio Alvarado García**  
**Abogado y Notario**  
**Asesor de Tesis**  
**Col. 9824**





**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 28 de abril de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante MIGUEL ANGEL RAMÍREZ LÓPEZ, titulado IMPORTANCIA LEGAL DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN PARA LEGITIMAR LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

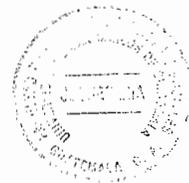
BAMO/srrs.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por guiarme y permitirme culminar una de mis metas.
- A MI MADRE:** Paulina López García, por forjar mi futuro.
- A MIS HERMANOS:** José Alfredo Ramírez López y Marvin Antonio Ramírez López, por su apoyo incondicional en todas las etapas de mi vida.
- A MIS SOBRINAS:** Paola Ramírez Alvarado, Julisa Ramírez Alvarado, Mishel Ramírez Alvarado y Maite Ramírez Alvarado, por ser parte de mi inspiración y servirles como un ejemplo para su futuro.
- A MI NOVIA:** Ana Guisella Maldonado Soch, por ser la mujer que amo y ser mi ayuda idónea en todo momento.
- A MIS AMIGOS:** Víctor Hernández y Ricardo Grajeda, por brindarme siempre su apoyo incondicional.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por ser mi casa de estudios.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Derechos reales.....	1
1.1. Definición de derecho real.....	2
1.2. Teorías.....	2
1.3. Fuentes.....	3
1.4. Derechos reales y relaciones obligatorias.....	4
1.5. Situaciones intermedias entre los derechos reales y de crédito.....	6
1.6. Características.....	8
1.7. Clases.....	9
1.8. Derechos reales en cosa ajena.....	10
1.9. Creación de derechos reales.....	11

### CAPÍTULO II

2. La posesión de bienes inmuebles.....	13
2.1. Acepciones terminológicas.....	15
2.2. Teorías.....	17
2.3. Elementos de la posesión.....	18
2.4. Protección posesoria.....	19
2.5. Protección como hecho y como derecho.....	19



	<b>Pág.</b>
2.6. Sujetos.....	21
2.7. Objeto de la posesión.....	22
2.8. Posesión de cosas.....	22
2.9. Posesión de derechos.....	23
2.10. Significación.....	24
2.11. Clases de posesión.....	25
2.12. Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión.....	29
2.13. Conservación y recuperación de la posesión.....	33
2.14. Protección posesoria.....	34
2.15. Efectos de la posesión.....	36
2.16. Presunciones posesorias.....	37
2.17. Detentación.....	40

### **CAPÍTULO III**

3. La usucapión.....	43
3.1. Fundamento de la usucapión.....	46
3.2. Requisitos subjetivos.....	48
3.3. Requisitos objetivos.....	49
3.4. Presupuestos.....	51
3.5. Causas de interrupción.....	53
3.6. Requisitos especiales.....	55
3.7. Efectos de la prescripción adquisitiva.....	58



## CAPÍTULO IV

Pág.

4. Estudio legal de la figura jurídica de la usucapión para legitimar la posesión de bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca.....	61
4.1. Importancia.....	61
4.2. La posesión de bienes inmuebles como derecho real.....	64
4.3. Contenido del derecho real de posesión.....	66
4.4. Defensa del derecho de posesión.....	68
4.5. Funciones de garantía de la posesión.....	70
4.6. Posesión y propiedad inmueble.....	70
4.7. Efectos de la posesión de buena fe.....	71
4.8. Efectos de la posesión de mala fe.....	72
4.9. Declaración de pertenencia.....	73
4.10. Posesión material.....	74
4.11. La usucapión como medio para legitimar la posesión de bienes inmuebles.....	76
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>85</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>89</b>



## INTRODUCCIÓN

Se escogió el tema de tesis, debido a la importancia jurídico-legal de analizar la usucapión, para garantizar con ello la legitimación de los bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca. Entre los diversos modos o dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, únicamente tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, aquellas reconocidas y sancionadas legalmente, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza que cada propietario merece tener, de que el bien sobre el cual recae su derecho le pertenece de manera legítima y exclusiva, sin que nadie pueda contradecir tal derecho.

Los objetivos de la tesis, dieron a conocer que la doctrina se ha encargado de clasificar a los distintos modos de adquirir la propiedad en razón a diversos criterios, así se tiene que en atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular y a título universal; en atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título oneroso o a título gratuito; en atención a la causa que los origina, son por acto entre vivos y por causa de muerte; y en atención a la posibilidad de haber formado con anterioridad parte del patrimonio de una persona, tales modos o medios pueden ser originados y derivados, en los primeros el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona que se ha apropiado del bien y en los segundos, que son los más numerosos, el derecho adquirido estuvo ya en otro y otros patrimonios antes de la adquisición por parte de su titular.



La tesis al ser desarrollada fue dividida en cuatro capítulos, de los cuales: el primero, señala los derechos reales, definición de derecho real, teorías, fuentes de derechos reales y relaciones obligatorias, situaciones intermedias entre los derechos reales y de crédito, características, clases, derechos reales en cosa ajena y creación de derechos reales; el segundo, indica la posesión de bienes inmuebles, acepciones terminológicas, teorías, elementos de la posesión, protección posesoria, protección como hecho y como derecho, sujetos, objeto, posesión de cosas, posesión de derechos, significación, clases de posesión, adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión, protección posesoria efectos de la posesión y presunciones posesorias; el tercer capítulo, establece la usucapión, fundamento, requisitos subjetivos y objetivos, presupuestos, causas de interrupción, requisitos especiales y efectos de la prescripción adquisitiva; y el cuarto capítulo, estudia la usucapión para legitimar la posesión de bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca.

La hipótesis comprobó que la posesión registrada de un inmueble después de consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad y el usucapiante puede entablar juicio para que se le declare dueño.

La usucapión se reglamenta en el ordenamiento legal guatemalteco y es un modo de adquirir la propiedad a título particular, gratuito u oneroso, por acto entre vivos y derivado, puesto que el poseedor va a adquirir de otra persona, la cual a su vez va a perder, el dominio sobre un bien.



## CAPÍTULO I

### 1. Derechos reales

El derecho de cosas tiene por finalidad la resolución del conflicto de intereses entre las personas, las cuales recaen sobre la titularidad, utilización o disfrute de los bienes patrimoniales. El mismo, gira alrededor del concepto de derecho real.

La expresión derecho de cosas es más precisa que la relativa a los derechos reales, debido a que ésta última únicamente hace énfasis en aquellas situaciones de poder sobre las cosas inherentes al derecho de propiedad, en sentido estricto o de dominio pleno y de los demás derechos reales, pero se dejan por un lado las situaciones de poder sobre las cosas que, al igual que la posesión, no implican en principio la existencia de un derecho que se encuentra a favor del sujeto que ostenta el imperio del poder.

"El derecho real es proveniente del latín res y del término cosa. La expresión derecho patrimonial no puede ser empleada como sinónimo de derecho de cosas, debido a que para la doctrina consiste en una categoría de carácter completamente superior que se encarga de la incorporación indistinta de los derechos reales y del derecho de crédito, siendo el término derecho de bienes el que se utiliza como sinónimo de derecho patrimonial".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Mijangos Hernández, Carlos Enrique. **Derechos reales**. Pág. 77.



## 1.1. Definición de derecho real

"Es el derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder que entraña el señorío, completo o menos, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos, sin necesidad de intermediario alguno, principalmente en los derechos reales limitados, imponiendo que en cada momento sea dueño de la misma cosa".<sup>2</sup>

## 1.2. Teorías

Las teorías sobre el concepto de derecho real son las que a continuación se dan a conocer:

- a) Teoría clásica: considera que el derecho real supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o lo que es igual una potestad directa sobre la cosa, sin necesidad de que exista intervención de persona alguna. De ese concepto, se ha derivado el carácter fundamental del derecho real, o sea el de la inmediatividad, pero habiéndose observado que determinados derechos reales, no cuentan con el carácter para sustituir la inherencia.
- b) Teoría personalista: niega la existencia de relaciones entre las personas y las cosas, de forma que se estima que las relaciones jurídicas únicamente pueden tener lugar entre personas, un sujeto activo y un sujeto pasivo, debido a que de

---

<sup>2</sup> Vicente Maldonado, Rudy. **Derechos reales**. Pág. 102.



esa forma el derecho real se contempla desde el punto de vista negativo, como de abstención u obligación pasiva que impone a todas las personas el deber de respetarlo y que genera el carácter de derecho absoluto que puede imponerse frente a todos.

- c) **Teorías eclécticas:** han intentado armonizar las anteriores, atribuyéndole al derecho real caracteres de ser una relación de un sujeto con la cosa y de una obligación de contenido negativo que tienen los extraños al derecho, para no invadir la relación directa entre sujeto y cosa.

### **1.3. Fuentes**

La regulación de los derechos reales se encuentra bastante dispersa en el ordenamiento jurídico y está en:

- a) **Código Civil:** regula los derechos reales, los derechos personales de obligación y de crédito.
- b) **Leyes especiales:** existen numerosas disposiciones sobre los derechos reales que se encuentran fuera del Código Civil.
- c) **Constitución Política de la República:** la principal referencia al derecho de cosas es relativa a la función social de los derechos que limitan su contenido, de



conformidad con las leyes. Además, nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social de acuerdo a lo dispuesto legalmente.

#### **1.4. Derechos reales y relaciones obligatorias**

Los derechos reales y los derechos de crédito integran las dos grandes ramas de los derechos patrimoniales, así como las principales diferencias entre ambos tipos de relaciones jurídicas y son las siguientes:

- a) Por razón de los sujetos que intervienen en la relación jurídica: consiste en que en los derechos reales interviene únicamente un sujeto activo individual determinado y un sujeto pasivo colectivo indeterminado.

"Mientras que en el derecho de obligaciones, además de estos mismos interviene un sujeto pasivo individualmente determinado que se encuentra constituido por el deudor o deudores".<sup>3</sup>

- b) Por razón del objeto: siendo el objeto del derecho real una cosa corporal, específica y determinada, mientras que el derecho de crédito tiene siempre por objeto una prestación o acto de deudor. Toda obligación consiste en dar, hacer, o no hacer alguna cosa.

---

<sup>3</sup> Bonnecase, Julián. **Elementos de derecho civil**. Pág. 81.



- c) Por razón del poder que atribuyen a su titular: el derecho real implica un poder sobre una cosa; el derecho de crédito, un poder o una facultad contra la persona del deudor, para exigirle una prestación de hacer o no hacer. Los derechos reales son derechos de exclusión, pues su función se reduce a conceder al titular el poder de no ser perturbado por nadie en el desenvolvimiento de su libre actividad con la cosa. Los derechos de crédito son derechos de unión, que sirven a la cooperación social.
- d) Por su eficacia: el derecho real consiste en el prototipo de los derechos absolutos debido a que puede ejercitarse y hacerse efectivo frente a todos. El derecho personal, de obligación o de crédito es el típico derecho relativo debido a que únicamente se hace efectivo a la persona del deudor y de sus herederos.
- e) Por la distinta importancia que la voluntad y la ley tienen en su ordenamiento: los derechos de crédito pueden nacer bajo las más variadas formas y se rigen por el principio de autonomía de la voluntad. Los derechos reales por el contrario, toman su configuración de la ley, dejando a salvo la polémica del numerus apertus o clausus.
- f) Por los modos de originarse: los derechos de crédito nacen sencillamente del contrato o título. Los derechos reales precisan para constituirse, además del título de un acto ostensible de transmisión de la posesión que se llama modo o tradición.



Los mismos pueden adquirirse por prescripción adquisitiva o usucapión, cosa que no sucede con los derechos de crédito a causa de no ser susceptibles de posesión.

- g) Por su duración y causas de extinción: el derecho real tiene por lo general naturaleza perpetua, se confirma y consolida por su ejercicio, y por recaer sobre una cosa determinada extinguiéndose cuando desaparece.

El derecho personal tiene naturaleza transitoria, su ejercicio lo extingue, porque una vez satisfecha la prestación por el deudor desaparece la finalidad del vínculo jurídico.

- h) Por su protección registral: los derechos reales se encuentran amparados registralmente y por ende son inscribibles en el mismo. Por el contrario, los derechos personales no son inscribibles.

### **1.5. Situaciones intermedias entre los derechos reales y de crédito**

"El derecho real en virtud del principio de la inmediatividad, no necesita de ningún tipo de colaboración de otras personas. El sujeto pasivo del derecho real se encuentra colocado en una posición de sujeción, en la cual únicamente tiene que limitarse a determinar los actos legítimos del titular del derecho".<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Barrondo Milfe, Humberto Manuel. **Derechos reales**. Pág. 99.



Para la efectividad del derecho de colaboración positiva, a través de la realización de una prestación del sujeto pasivo del derecho existe un derecho de crédito. Esa regla general presenta excepciones, de forma que se presentan figuras intermedias entre los derechos reales y los de crédito.

- a) El ius ad rem: consiste en una categoría de los derechos patrimoniales, intermedia entre los derechos reales y los derechos civiles, los cuales no implican potestad inmediata sobre la cosa, pero atribuyen mayor poder sobre ella que la obligación y pueden convertirse en derechos reales bajo determinados presupuestos.
- b) La situación del comprador: la cual tiene que ser con reserva de dominio a favor del vendedor.
- c) La protección dispensada: a los llamados acreedores de dominio. El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia.
- d) Derechos reales in faciendo: son aquellos derechos reales que otorgan a su titular el derecho de obtener una conducta positiva, de hacer o dar del titular de la cosa gravada. El supuesto más común son las cargas reales.
- e) Vocaciones al derecho real: son el supuesto para la perfecta constitución de un derecho real mobiliario. Durante el período de tiempo que media entre la



realización del contrato y la inscripción, no puede hablarse todavía de un verdadero derecho real, pero si de un derecho real en vías de inscripción que puede ser protegido a través de un asiento especial de registro.

- f) Obligaciones propter rem: consisten en una especial forma de responsabilidad que afecta al propietario o al poseedor de una cosa. La obligación se encuentra a cargo de quien en un determinado momento sea el propietario o poseedor.

## 1.6. Características

Las características de los derechos reales son las siguientes:

- a) Inmediatividad: consiste en que el poder que tiene el titular de los derechos reales sobre la cosa es inmediato, debido a que se manifiesta en un señorío directo, sin la necesidad de la mediación o colaboración de otra persona para el ejercicio del derecho.
- b) Facultad de exclusión: tiene dos aspectos que son el preventivo y el represivo. El primero, supone que el titular del derecho puede poner la cosa en condiciones que eviten la intromisión de terceros. En el segundo, el ordenamiento otorga al titular del derecho una serie de medidas para poner fin a la perturbación del derecho real.



- c) **Absolutividad:** el derecho se hace efectivo no únicamente frente a un único titular pasivo concreto y determinado, sino frente a cualquier persona que en un momento determinado pueda encontrarse en relación o en contacto con la cosa, por ello se establece que el derecho real es oponible erga omnes.
- d) **Persecución:** consiste en la posibilidad legal protegida que tiene el titular del derecho de perseguir o ir en busca de la cosa donde quiera que esté o que se encuentre la persona que la detente.
- e) **Disposición:** consiste en la posibilidad que tiene un titular de enajenar, ceder o transferir su derecho a terceros y de gravarlo a su vez con otros derechos reales.
- f) **Prioridad:** es relativa a que entre varios derechos reales concedidos por un mismo titular, de igual naturaleza e incompatibles entre sí, el adquirido anteriormente prevalece y excluye al posterior.

### **1.7. Clases**

La doctrina lleva a cabo la siguiente clasificación de derechos reales:

- a) **Sobre bienes inmateriales:** se divide en la propiedad intelectual y la propiedad industrial sobre bienes materiales.



- b) Derechos reales de protección provisional: como ocurre en el caso de la posesión y la protección definitiva como el dominio o propiedad y los derechos reales en cosa ajena o limitativos del dominio.

### **1.8. Derechos reales en cosa ajena**

Dentro de los derechos reales en cosa ajena se distinguen los siguientes grupos:

- a) Derechos reales de goce o disposición: se constituyen sobre la base del dominio pleno, atribuyendo a otra persona o varias las facultades de goce o disfrute que lo integran y que permiten disfrutar, utilizar o aprovecharse de la cosa ajena. En este grupo se incluyen los derechos de uso, usufructo, habitación, servidumbre y derecho de superficie.
- b) Derechos reales de garantía: consisten en el poder otorgado sobre una cosa ajena de manera que si se incumple una obligación, la cosa objeto de ese derecho puede ser vendida para cobrar la obligación insatisfecha como ocurre con la prenda e hipoteca. También, se tienen que incluir la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.
- c) Derechos reales de adquisición preferente: son los que atribuyen la facultad de adquirir una cosa determinada con preferencia a terceras personas.



## 1.9. Creación de derechos reales

"En el derecho positivo existe la problemática de si los derechos reales son reconocidos por el mismo y si constituyen una lista cerrada, o si bien por el contrario cabe la posibilidad de que los particulares puedan crear nuevos tipos de derechos reales".<sup>5</sup>

- a) Teoría del numerus clausus: encuentra su origen en el derecho romano, donde el número de los derechos reales era cerrado, no existiendo más derechos que los regulados por la ley, de forma que los particulares no pueden crear, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, nuevos tipos de derechos reales.

Los defensores de esta teoría señalan que al restringir el número de derechos reales se evita la aglomeración de clases, lo cual es de utilidad para los intereses de la seguridad jurídica.

- b) Teoría del numerus apertus: su origen se encuentra en el derecho germánico y para la misma los sujetos pueden crear a su arbitrio nuevos tipos de derechos reales.

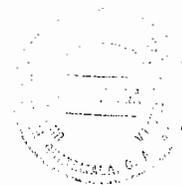
La actividad legislativa se encuentra siempre por detrás de la vida real y de las necesidades actuales de los sujetos.

---

<sup>5</sup> **Ibid.** Pág. 101.



En la misma, existe la posibilidad de crear nuevos derechos reales por aplicación del principio de autonomía de la voluntad.



## CAPÍTULO II

### 2. La posesión de bienes inmuebles

La conceptualización de la posesión ha generado polémica tanto doctrinariamente como en las distintas opiniones existentes, siendo la misma la apariencia jurídica de la titularidad jurídica real como un equivalente jurídico interino y provisional.

"Consiste en un signo, imagen o visibilidad exterior de un derecho real. La apariencia provisional de derecho en que se encuentra la posesión, es relativa al campo de los derechos de cosas y de algunas relaciones obligatorias que, en definitiva, recaen sobre el mundo exterior y permiten el ejercicio del hecho con determinada estabilidad o duración semejante a la de los derechos reales".<sup>6</sup>

La tenencia del bien comporta tres notas características que son: la detentación, la posibilidad de intervención por acto unilateral y la autonomía en la fijación del contenido de la posesión.

La conceptualización de posesión está regulada en el Artículo 612 del Código Civil: "Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio".

---

<sup>6</sup> Aroche Velásquez, Josué Antonio. **Derechos posesorios**. Pág. 36.



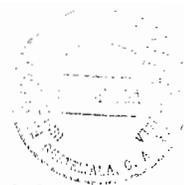
Quien posee debe llevar a cabo sus actuaciones de forma autónoma. Ello, excluye una de las clases de posesión, que se relaciona con el servidor de la posesión, debido a que éste lleva a cabo sus actuaciones sometido a la voluntad del poseedor, sin poder alguno de determinación del contenido de la detentación que ostenta. La tenencia del servidor de la posesión no es posesión, debido a que consiste en un instrumento para la posesión.

Por ende, no existe posesión cuando no se puede fijar de forma autónoma el contenido de la misma o bien cuando se está en contacto físico con el bien en virtud de una relación de servicio con el poseedor.

El contenido posesorio se encuentra determinado por la clase de objeto de la posesión. Por ende, cuando el objeto es un derecho el contenido consiste en el ejercicio del mismo.

El concepto posesorio abarca aquella posesión jurídica típica que se ejerce sobre el objeto, de forma independiente del derecho al título. De ello, se observa que el concepto posesorio refleja el ejercicio de un derecho sobre el objeto, de forma independiente del derecho que tenga el poseedor.

La fijación de la conceptualización posesoria se produce en el momento de adquirir la posesión material sobre el bien, o sea, a partir del inicio de la tenencia. A partir de ese momento, esta posesión queda fijada con carácter permanente.



El concepto posesorio inicial se encuentra bajo la dependencia de la voluntad del poseedor, a pesar de que la fijación no se lleva a cabo de manera individual, sino que se encuentra bajo la dependencia de la forma en que se haya adquirido la posesión.

Pero, la prueba en contrario que está prevista en el Artículo 617 del Código Civil contra el concepto posesorio inicial consiste en una consecuencia de la posibilidad de que el concepto cambie a lo largo de la situación posesoria: "La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión".

## **2.1. Acepciones terminológicas**

Doctrinariamente se lleva a cabo la distinción de dos acepciones de la palabra posesión:

- a) Como parte integrante de un derecho de naturaleza real o personal: la posesión puede ser una de las facultades de las varias que integran el contenido de poder del derecho de propiedad como las relativas a usar, disfrutar, disponer o reivindicar. En dicho sentido, la posesión es una parte del dominio. La facultad de poseer o *ius possidendi* se pone de manifiesto en el campo de las titularidades jurídicas como la expresión y consecuencia de un derecho que contenga y legitime su ejercicio.



La posesión puede ser la manifestación no únicamente del derecho de propiedad, sino de otros derechos reales como la del dueño o del usufructuario, e inclusive de derechos personales como el del arrendatario.

- b) Como relación jurídica distinta de la propiedad: la posesión se valora y protege por el ordenamiento jurídico como una situación de poder de hecho sobre los bienes, sin consideración de si tras esa situación existe o no un derecho que legitime el ejercicio del poder consistente en la posesión.

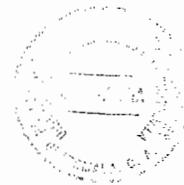
La posesión de un hecho jurídico que se reconoce y protege por el ordenamiento jurídico con independencia de la clase de titularidad o derecho, que pueda llegar a existir sobre la cosa a la cual afecta esa situación de poder.

En ese último sentido, la posesión como relación jurídica autónoma deriva del hecho, al contrario de lo que ocurre en la propiedad, en donde el hecho de poseer lícitamente se domina e inspira en el sistema de la posesión en la legislación civil, en donde la posesión es una institución jurídica autónoma.

"La diferenciación entre ambos tipos de posesión queda patente y el derecho a poseer es parte integrante del dominio, o sea, consiste en un derecho real que se tiene que reflejar y proteger. El hecho de poseer, en cambio trasciende jurídicamente con dificultad y adquiere la trascendencia de un derecho real".<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Hidalgo Rivera, Jorge Alfredo. **Derechos posesorios**. Pág. 39.



## 2.2. Teorías

Dos son las grandes corrientes doctrinales que han influido en la formulación del concepto de posesión:

- a) **Subjetiva:** tiene orígenes en el derecho romano y distingue dos elementos en la posesión como lo son el corpus y el animus. El primero, considerado como el contacto directo con la cosa o tenencia material, así como el contacto físico con la cosa objeto de posesión; y el animus, que es relativo al elemento volitivo como la pretensión de tener la cosa como dueño y comportarse como tal.

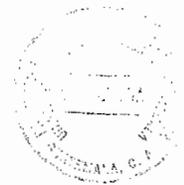
La existencia del animus possidendi diferencia a la posesión en sentido jurídico de la sencilla retención o detentación material.

- b) **Objetiva:** también se le denomina germanista y es contraria a los planteamientos romanistas y manifiesta que para poseer únicamente se necesita del corpus, el cual lleva siempre implícito el animus, por lo que detentación y posesión se equiparan.

"La detentación no protegida responde al factor negativo derivado del ordenamiento jurídico romano que por motivaciones prácticas niega la protección interdictal a determinados supuestos".<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 98.



### 2.3. Elementos de la posesión

El Código Civil ha buscado mantener la tónica de la posesión romana, pero sus normas acusan distintas influencias y no se llega a resultados claros y armónicos.

Lo anotado, ocurre debido a que se mezclan principios y conceptos romanos, germánicos y canónicos.

Los elementos del corpus y el animus son completamente prescindibles, debido a que son factores que pueden encontrarse por separado, y de esa forma se encuentra:

- a) Una posesión natural protegida por los interdictos.
- b) Una posesión civil.
- c) Una posesión que opera automáticamente sin necesidad material de aprehensión de los bienes hereditarios.

El auténtico factor o elemento estructural de la posesión es el poder o señorío de hecho sobre las cosas, entendiendo la disponibilidad de hecho en sentido social, de conformidad con la conciencia común o general apreciación de las personas que integran el grupo de convivencia humana.



El Código Civil no es ajeno a esa conceptualización, y contempla la posesión incorporal del despojado que únicamente puede explicar la conservación de ese poder de conformidad con la conciencia común del grupo social.

El poder del poseedor como factor estructural decisivo se encuentra en la denominada posesión civilísima del heredero, en virtud del cual el mismo entra de forma inmediata en la posesión de los bienes hereditarios, sin la necesidad de aprehenderlos materialmente.

#### **2.4. Protección posesoria**

La tutela de la posesión se justifica en la posesión por virtud del principio de la protección de la apariencia de los derechos y también debido al principio de respeto al orden constituido, evitándose con ello la violencia y tutelando de forma efectiva la apariencia jurídico-real.

#### **2.5. Protección como hecho y como derecho**

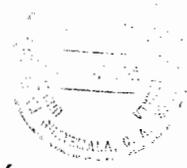
Se ha cuestionado la naturaleza jurídica de la posesión, sin que exista consenso en relación a si la misma consiste en un hecho o un derecho y para ello es de importancia tomar en consideración los factores que a continuación se dan a conocer y explican brevemente.



- a) Consideración de la posesión como un simple hecho: la posesión se fundamenta en circunstancias materiales y se protege sin tomar en cuenta que exista o no un derecho aparente del derecho en el caso de que sea injusta.
  
- b) Consideración de la posesión como un derecho: la posesión reúne las características de un derecho subjetivo como señorío de la voluntad reconocido por la ley o como interés protegido por ella, constituyendo una relación tutelada por el ordenamiento jurídico, aunque sea en contra del verdadero propietario de la cosa.
  
- c) Teoría del doble carácter de la posesión: es una teoría conciliadora y la que más aceptación tiene entre los civilistas, y la misma sostiene que la posesión originariamente no es más que un hecho.

Pero, a la vez consiste en un derecho debido a que el ordenamiento jurídico vincula a la posesión con una serie de consecuencias legales derivadas de ella. Se protege a todo poseedor frente a quien perturbe su posesión.

Este derecho es de carácter provisional y transitorio debido a que cede frente al que tiene derecho a poseer y ejercita su derecho frente al poseedor que únicamente tiene derecho a exigir.



"La detentación consiste en un hecho material desprovisto de toda significación jurídica, y es la base física o material de la posesión. La diferencia entre la detentación y la posesión radica en que la detentación es un hecho natural y la posesión es un hecho jurídico".<sup>9</sup>

El concepto de posesión no significa que en todo momento se tenga la tenencia material o efectiva, de forma que se puede conservar la condición de poseedor aunque se pierda la tenencia material.

El poseedor puede perder su posesión por la posesión de otro, en contra de la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión dura más de un año.

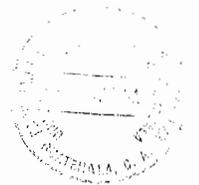
## 2.6. Sujetos

El poseedor de una cosa puede ser una persona física o bien una persona jurídica. En relación a estas últimas, se establece que las personas jurídicas pueden adquirir y poseer toda clase de bienes.

En cuanto a las personas físicas se establece que los menores y los incapacitados pueden encargarse de adquirir la posesión de las cosas, pero necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para la utilización de los derechos que de la posesión nazcan a su favor. La explicación a la posibilidad de menores e incapacitados, se

---

<sup>9</sup> Segura Álvarez, José Damián. **Derecho posesorio**. Pág. 88.



encuentra debido a que la posesión puede ser adquirida por la ocupación material de la cosa o derecho poseído.

El sujeto de la posesión puede ser plural, o sea, que varias personas tengan con ánimo de dueño una cosa o que disfruten de un derecho. Esta situación tiene lugar en la comunidad de bienes.

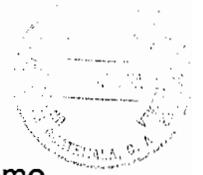
## **2.7. Objeto de la posesión**

De conformidad con la legislación civil son susceptibles de posesión tanto las cosas como los derechos y en ese sentido se establece que únicamente pueden ser objeto de posesión las cosas y los derechos que puedan apropiarse.

## **2.8. Posesión de cosas**

Las cosas apropiables son todas aquellas que pueden ser objeto de titularidad privada y que se encuentran intra commercium. En un primer sentido, parece que se habla de cosas y es referente en principio a cosas materiales, consideradas de forma individual, también puede ser referente a parte de una cosa que pueda ser tomada en cuenta como jurídicamente de forma autónoma.

También, se pueden detentar conjuntos o pluralidades detentadas globalmente, así como las universalidades y ello sucede con la herencia.



"En relación a las cosas inmateriales y en cuanto a la posesión de derechos, como sucede en los casos de propiedad intelectual e industrial, se trata de los productos del ejercicio de estos derechos y entonces la posesión tiene objeto con la obra producida. En relación a las cosas no susceptibles de apropiación, no cabe la posesión sino la detentación. Las cosas inapropiables lo son por naturaleza o por resultar fuera del comercio, como sucede con los bienes públicos".<sup>10</sup>

## 2.9. Posesión de derechos

Si el objeto de la posesión consiste en una cosa, su contenido lo proporciona su detentación. Por el contrario, el contenido de la posesión de los derechos lo proporciona su ejercicio. La doctrina estima que pueden ser objeto de posesión los derechos patrimoniales.

Los derechos reales de goce y garantía a excepción del caso de la hipoteca, no suponen el desplazamiento de la posesión a manos del acreedor hipotecario. Tampoco, es susceptible de posesión el agotado en un mismo acto.

Algunos derechos de crédito como el arrendamiento, el comodato y el depósito, lo son debido a que permiten de forma efectiva el ejercicio reiterado de un poder sobre la cosa que sea objeto del contrato. No son susceptibles de posesión los derechos de tracto único.

---

<sup>10</sup> Rosales Morales, Estuardo Daniel. **Bienes inmuebles**. Pág. 90.



## 2.10. Significación

La palabra posesión tiene muy diversos significados, siendo los mismos los siguientes:

- a) Posesión como parte del contenido de un derecho: hace referencia a la posesión en el sentido de facultades o poderes, que implican la posesión como contenido de un derecho de carácter real o personal.
- b) Posesión como modo de adquirir: la posesión consiste en una forma de adquirir o el resultado de la adquisición de un derecho.
- c) Posesión como clave de solución de un conflicto de adquisiciones: la posesión es tomada en consideración como uno de los criterios de solución del conflicto, entre dos adquirentes del derecho de propiedad en el supuesto de doble venta.
- d) Posesión como base de un proceso de adquisición: la continuación de la relación posesoria durante un cierto tiempo y con los requisitos legales exigidos, produce la prescripción adquisitiva o usucapión.
- e) Posesión como relación jurídica autónoma: toma en consideración el sentido genérico y también se le atribuye el efecto a consecuencia de la protección interdictal.



## 2.11. Clases de posesión

Existen diversas clases de posesión, a las cuales se les atribuyen determinados efectos jurídicos:

- a) **Posesión natural y posesión civil:** la posesión natural consiste en la tenencia de una cosa o en el disfrute de un derecho por una persona. La posesión civil consiste en esa misma tenencia o disfrute unida a la intención de haber de la cosa o de un derecho como suyo.

La posesión natural se distingue de la detentación en relación a que el hecho jurídico le sirve al poseedor para tener protección interdictal. La misma, designa lo que es posesión como hecho jurídico auténtico, al que se le atribuye por el ordenamiento jurídico el efecto de la defensa procesal, a través de interdictos con independencia de que exista una titularidad que confiera el derecho a poseer.

La posesión civil consiste en la posesión de una cosa en concepto de dueño, o de un derecho como titular del mismo.

Sin embargo, la posesión natural parece deducirse de una posesión carente de elemento intencional, debido a que toda posesión lo implica.



"En la posesión natural a diferencia de la civil, la intención es únicamente la de poseer la cosa o el derecho reconociendo en otra persona por la propiedad de la cosa o la titularidad del mismo. La diferencia entre ambos tipos de posesión es de gran importancia, debido a que únicamente puede ser la posesión de la cosa y consiste en un concepto de dueño y se puede conducir a la usucapión o prescripción adquisitiva del dominio".<sup>11</sup>

La diferencia entre ambos tipos de posesión, no cuenta con importancia para los efectos de su protección, debido a que todo poseedor tiene derecho a la protección interdictal. Por el contrario, tiene gran importancia a los efectos de adquisición de la propiedad mediante la prescripción adquisitiva o usucapión, debido a que únicamente el poseedor civil puede realizarlo. El que posee como dueño, puede convertirse en dueño por medio del transcurso de los plazos regulados legalmente.

- b) Posesión en concepto de dueño: la posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos, o sea, en el dueño o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.

La expresión en concepto de dueño es equívoca en relación a su literalidad, debido a que parece únicamente referida al poseedor que se comporta como

---

<sup>11</sup> **Ibid.** Pág. 102.



propietario. Es equívoco asociar a la posesión en concepto de dueño en cuanto a la cualidad de título, para la adquisición del dominio que se produce por prescripción.

Únicamente la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño, puede servir de título para adquirir el dominio. La posesión en concepto de dueño, sirve de base para el título para adquirir el dominio.

La posesión en concepto de dueño es la que detenta el propietario. El tener la posesión en concepto de propietario, será lo que permita al poseedor no propietario enfrentarse al propietario no poseedor, cuando este último interponga la acción reivindicatoria, solucionándose el conflicto en beneficio del poseedor en concepto de dueño si la usucapión se llega a consumar.

- c) Posesión en nombre propio y en nombre de otro: esta distinción se fundamenta en la forma de ejercer la posesión, siendo la misma la que se ejerce en las cosas o en los derechos por igual persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.

El servidor de la posesión ejerce la misma en nombre de otro, que es quien la tiene. Las cosas mientras estén en manos del servidor de la posesión, se han de tomar en consideración a todos los efectos jurídicos como si estuvieran en manos del poseedor.



- d) Posesión de buena fe y de mala fe: al definir el resto de clases de posesión, se ha llevado a cabo el hecho de referencia a las mismas como un señorío de hecho ejercido sobre una cosa, prescindiendo para ello de si existe un título del que nazca el derecho a la posesión o que ese poseedor crea que verdaderamente existe. Al hablar de posesión de buena o mala fe, se tiene que conectar la posesión que haya sido ejercida sobre una cosa con el título del que deriva el ejercicio posesorio.

La posesión de buena fe consiste en una especie de la posesión civil, que se encuentra caracterizada por la concurrencia de dos requisitos que son: el título o acto jurídico que aparente una legitimidad e ignorancia en el poseedor de los vicios que invaliden o hagan ineficaz la misma en la buena fe que se presume y que por ende no es necesario declararla y en la mala fe que es necesario probarla. La misma, es requerida durante todo el tiempo en que dura la posesión.

Los efectos de la posesión de buena y mala fe son los siguientes:

- a) En la liquidación de situaciones posesorias: cuando se ha sustanciado en juicio un litigio sobre la posesión, la situación del vencido en juicio es diferente de conformidad con que se haya actuado de buena o mala fe y se manifiesta en los frutos percibidos y en los gastos necesarios para la conservación de la cosa.



- b) En la prescripción adquisitiva del dominio y demás derechos reales: es un requisito exigido para la prescripción ordinaria, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles.
  
- c) En la sucesión hereditaria en la posesión: el que suceda por título hereditario no sufre las consecuencias de una posición viciosa de su causante.

## **2.12. Adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión**

La tenencia que genera el denominado derecho a poseer tiene un inicio relativo a los modos de adquirir la posesión; y un final, que se relaciona con la pérdida de la posesión.

No es necesario que el poseedor definitivo adquiriera la posesión por sí mismo, debido a que puede ser el representante legal o el mandatario.

Para adquirir la posesión no se necesita la capacidad de obrar, en virtud de que los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión, toda vez, que este instituto es tomado en consideración como un simple hecho.

Pero, se tiene que tener presente que los menores y los incapacitados no pueden por sí mismos usar los derechos que nazcan a su favor como consecuencia de la adquisición de la posesión.

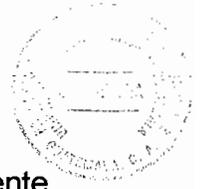


La adquisición del tercero de buena fe tiene lugar cuando el bien que se adquiere haya salido legalmente del ámbito de poder del antiguo poseedor. Ello, implica que se tiene que determinar en virtud de los mecanismos que se producen y de los requisitos que tienen que concurrir.

El Artículo 639 del Código Civil regula: "El que hubiere perdido la posesión de una cosa mueble o semoviente o aquel a quien se le hubiesen quitado, podrá reivindicarla de quien la tenga, sin perjuicio de que este último, si hubiese adquirido la cosa de buena fe, pueda exigir indemnización de quien la hubiere habido".

La posesión consiste en una institución de hecho que el ordenamiento jurídico protege. Pero, de la misma forma como existe un momento a partir del cual debe considerarse a una persona como poseedor, también pueden existir otros en los que cesa esta posesión y por tanto, constituyen causas de pérdida de la misma. Se tiene que tomar en consideración que el problema de la pérdida se relaciona con una situación de hecho y que la solución que se da a determinadas situaciones depende de los hechos y no de la posible intención del bien.

Dos son los tipos de causas en los que la posesión puede perderse: las voluntarias, o sea, aquellas en que interviene la voluntad del poseedor; y las involuntarias en las cuales la pérdida se produce a pesar de la voluntad contraria o sin la voluntad del poseedor consistente en la privación del bien o del despojo y de la destrucción que pueda llegar a existir.



Se cesa en la posesión cuando se traslada al dominio a otra persona. Normalmente constituye la consecuencia de un contrato, ya sea a título oneroso o bien a título gratuito. Es evidente, que la pérdida de la posesión por el antiguo poseedor implica la adquisición por parte de uno nuevo, aquel a quien se le ha transmitido.

Dos son los supuestos de pérdida que pueden darse, siendo los mismos los que a continuación se indican:

- a) La destrucción física del bien objeto de la posesión que comporta la pérdida del objeto, y por ende, del soporte físico de la posesión.

No se tiene que incluir el extravío de cosas muebles, en virtud de que ello no implica la extinción de la posesión.

- b) Que el bien quede fuera del comercio de los hombres, lo cual se equipara al caso de la pérdida y se produce por la prohibición de comerciar con determinados bienes.

"La posesión consiste en la ocupación material de la cosa o del derecho poseído, o bien del hecho de quedar éstos sujetos a la acción de la voluntad de los actos propios y formalidades legales para la adquisición del derecho".<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Gutiérrez Méndez, Maura Isabel. **Derechos de posesiones**. Pág. 32.



El Código Civil regula en el Artículo 640: "Si el actual poseedor de la cosa sustraída o perdida, la hubiere comprado en una feria o en venta pública o a personas que negocien en cosas análogas, no podrá el propietario exigir la restitución, sin reembolsar al poseedor la cantidad que la cosa le hubiere costado".

La doctrina califica los modos de adquirir la posesión en originarios y derivativos. Los modos originarios, son la ocupación y la sujeción a la acción de la voluntad.

La ocupación material, es referente a una cosa que no tiene dueño, cuando el ocupante se encarga de la adquisición de la posesión y propiedad; en el caso de que la cosa tenga dueño, el ocupante únicamente adquiere la posesión, sin perjuicio alguno de que el poseedor anterior y propietario se pueda encargar de ejercitar un interdicto contra el ocupante. Por el hecho de quedar éstos sujetos a la voluntad, se presenta el caso de la aprehensión material de la cosa.

Los actos y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho, se refieren a la posesión que se adquiere mediante la transmisión llevada a cabo por el antiguo poseedor. El supuesto típico de la transmisión derivativa es mediante la tradición o entrega, el cual es un requisito que se exige conjuntamente con el título para adquirir la propiedad.

"Hay abandono cuando se hace dejación voluntaria de la cosa, con la intención de dejar de ser poseedor. El abandono no se presume, se tiene que probar, y por ello el



ordenamiento presume en principio la pérdida y considera excepcional el abandono.

En la posesión se traspa a otro la cosa mediante la tradición”.<sup>13</sup>

### **2.13. Conservación y recuperación de la posesión**

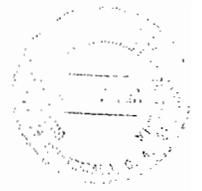
La posesión se conserva cuando persisten los requisitos necesarios para su adquisición y hasta que no se producen los supuestos de pérdida.

Pero, existen supuestos en que faltando el supuesto de adquisición o produciéndose el de pérdida se conserva la posesión:

- a) La posesión de la cosa mueble no se entiende por pérdida mientras se halle bajo el poder de poseedor, aunque el mismo ignore de forma accidental su paradero.
- b) El que recupera de conformidad con el derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que pueden redundar en su beneficio, para la determinación clara y precisa de que se ha disfrutado sin interrupción.
- c) Los actos tolerados, los ejecutados de forma clandestina y sin conocimiento del poseedor de una cosa o con violencia que no afectan la posesión que pueda existir.

---

<sup>13</sup> Juárez Gramajo, Eugenia. **Derecho civil**. Pág. 24.



## 2.14. Protección posesoria

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y deberá ser amparado o restituido en esa posesión, por los medios que las leyes de procedimiento establecen.

La protección posesoria en Roma se llevaba a cabo a través de la intervención del pretor en las situaciones de despojo de bienes y la protección se concedía al despojado o privado de un bien, y ello no era mediante una acción, debido a que para que la protección fuese por medio de acciones era necesaria la existencia de un derecho y en la posesión no se discute si hay o no un derecho, sino que es mediante la concesión de un interdicto, encaminado a recobrar la tenencia de la cosa de la que alguien ha sido privado.

El presupuesto para conceder ese derecho a un interdicto, era acreditar que antes del despojo se había tenido contacto con la cosa inicialmente en la tutela del poseedor despojado, quien tenía una finalidad relativa a la recuperación de la cosa.

La situación protectora del poseedor se amplía en la Edad Media mediante el derecho canónico que permite ejercitar la acción, *actio spoli*, no únicamente al propietario sino a cualquier detentador.

La posesión en sí misma como tenencia material de un bien, no es realmente un derecho autónomo, aunque se hable de derecho a poseer. El ordenamiento protege



erga omnes la posesión. Dichas acciones procesales son los interdictos de retener y recobrar la posesión.

Los interdictos consisten en acciones que se destinan a la reposición de la posesión a quien se encontraba en ella y que ha sido despojada sin su consentimiento y fuera de las vías jurídicas oportunas.

El Artículo 468 del Código Civil regula: "El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio".

Los interdictos se conceden a quien es poseedor. La protección interdictal se concede al hecho de tener y el poseedor se encuentra protegido por el ordenamiento en su tenencia, de forma que nadie puede quitarle la cosa sin su voluntad.

Debido al carácter sumarial típico de este procedimiento interdictal, se resuelve interinamente el hecho de la posesión y se impone la necesidad de velar porque dentro del mismo no se resuelvan cuestiones distintas de las que la legislación adjetiva guatemalteca estima como propias de este procedimiento, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 249 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Todo poseedor o tenedor que se comporte respecto de una cosa y de forma tal que ejerza un poder sobre ella, aunque en realidad carezca de un derecho sobre la misma,



tiene que ser amparado frente a cualquier perturbación o despojo que sea proveniente de un tercero, sin necesidad de probar que se es dueño o que es titular de cualquier tipo de derecho real sobre la cosa, sino que sencillamente se encontraba en posesión o tenencia de la cosa.

El ejercicio de la acción de mantenimiento de la posesión o de la reintegración posesoria es sin perjuicio de tercero y deja sin prejuzgar el asunto sobre la existencia de un derecho de propiedad o cualquier otro tipo de derecho real. Ese extremo puede dilucidarse con posterioridad al interdicto en un juicio declarativo.

#### **2.15. Efectos de la posesión**

Las funciones o efectos que despliega el fenómeno posesorio en el ordenamiento jurídico son las siguientes:

- a) La tutela interdictal: el poseedor tiene derecho a ser protegido en su posesión en base a lo estipulado en la legislación civil de Guatemala.
- b) Instrumento de publicidad: la función de la posesión como instrumento de publicidad se manifiesta en que la posesión se desarrolla en una función legitimadora, en cuya virtud el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirlo.



- c) Posibilidad de conversión en propiedad o en el derecho real: ello mediante la usucapio o prescripción adquisitiva.

"La usucapión o prescripción adquisitiva, consiste en una institución jurídica que deriva del derecho romano, consistente en que el poseedor se convierte en propietario definitivo, si ha poseído de conformidad con las condiciones establecidas por la ley y durante el plazo marcado en ella".<sup>14</sup>

## 2.16. Presunciones posesorias

La posesión goza de ventajas en el ordenamiento jurídico y más concretamente, las denominadas presunciones posesorias.

Se denomina presunción en derecho, a una ficción mediante la cual se establece un mecanismo legal automático, que considera que un determinado derecho, o bien un acontecimiento específico, se entiende como probado sencillamente por darse los presupuestos para ello.

La presunción de hechos y derechos, faculta a los sujetos a cuyo beneficio se da, a prescindir de la prueba aquello que se presume cierto ope legis. Todo ello, favorece a una de las partes del juicio que normalmente se encuentran en posiciones defensivas, y cuya verdad formal es presumida.

---

<sup>14</sup> Lima Pérez, Samuel Adalberto. **La usucapión**. Pág. 86.



La necesidad de establecer presunciones va en lógica concordancia con la seguridad jurídica. Normalmente se establece que la persona que reclama algo en un juicio tiene la obligación de probarlo, pero también se determinan presunciones específicas que derivan directamente de la ley.

El ordenamiento jurídico concede a la posesión una serie de ventajas jurídicas denominadas presunciones posesorias, que tienen el carácter de presunciones iuris tantum.

- a) Presunción de buena fe: la buena fe se presume siempre que se afirma la mala fe de un poseedor y ello corresponde a la prueba.

La buena fe consiste en una consecuencia del concepto posesorio, debido a que se encuentra relacionada y deriva del título.

El Artículo 622 del Código Civil regula la presunción de buena fe: "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".

La buena fe del poseedor consiste en la ignorancia de la ineficacia del título. Además, puede aplicarse tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, y debe referirse a los miembros de la persona jurídica que tengan la condición de órganos sociales.



Para probar la mala fe, se tiene que acreditar fehacientemente que el poseedor conocía claramente el vicio que invalidaba el título o el modo por el cual se adquirió el derecho que le otorga la posesión de la cosa.

- b) Presunción de continuidad del concepto posesorio: es la fijación del concepto en que se produce el momento de adquirir la posesión material sobre la cosa. El poseedor puede cambiar el concepto en virtud del que posee en relación a su dominio.
- c) Presunción de legitimidad de la posesión: el poseedor en concepto de dueño goza de una presunción de legitimidad de su posesión y el dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirlo. Esta presunción establece un doble concepto de título: el título como hecho jurídico y el título como documento.
- d) Presunción de continuidad con la posesión: el poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído también durante un tiempo intermedio, mientras no se pruebe lo contrario.
- e) Presunción de la posesión: la posesión de una cosa supone que los muebles y objetos que se encuentren dentro de ella, son de esa forma mientras no conste o se acredite que tengan que excluirse.



## 2.17. Detentación

La detentación es relativa a la relación directa, total y exclusiva del poseedor con el bien y puede ser:

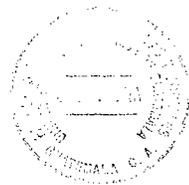
- a) **Relación directa:** el contenido posesorio que se ejerce mediante la detentación, implica que el poder de la voluntad se lleva a cabo de forma directa y sin intermediario. Con ello, se excluye la categoría de la posesión mediata, la cual no es posesión en ese sentido, sino que se tiene que producir un cambio en el objeto de la posesión, que dejará de ser el bien para pasar a ser un derecho.
  
- b) **Relación exclusiva:** supone que únicamente el poseedor tiene la posibilidad de tener el bien en su poder y, por ende, puede alejar a cualquier tercero del área de la posesión.

A partir de ello, se tienen que establecer criterios para los supuestos en los que más de uno pretenda poseer el bien y estos son a su vez, aquellos que están relacionados con la posesión actual.

El Artículo 619 del Código Civil regula: "La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia, pero la posesión actual no hace presumir la anterior".



- c) Relación total: la detentación tiene que proporcionar al poseedor una relación total con el bien. Por ello, se determina que la posesión no puede ser compartida, a excepción de los casos de la indivisión.



C

C



## CAPÍTULO III

### 3. La usucapión

La influencia del tiempo no se limita a la extinción de las pretensiones o derechos que tardan demasiado en usarse, sino que sirve también para dar nacimiento en una persona a derechos y situaciones jurídicas.

Las mismas, aparecen ante la gente como existentes o al menos ejercitados, pero que, de hecho, no le pertenecen. O sea, para hacer coincidir la apariencia con la realidad.

La prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva son fenómenos que no tienen que darse al mismo tiempo, de forma que puede prescribir la acción reivindicatoria de un sujeto, produciéndose la prescripción extintiva, sin que otro sujeto haya adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva o usucapión.

El Artículo 643 del Código Civil Decreto 106 indica: "Son cosas susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres".

"La usucapión es un modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales. Se considera una adquisición originaria a aquélla que recae sobre un objeto hasta entonces nunca poseído como res nullius, de forma que el derecho de propiedad



surge ex novo; por su parte, y sería una adquisición derivativa cuando el derecho actual cause otro derecho anterior”.<sup>15</sup>

El Artículo 644 del Código Civil Decreto 106 regula: “Los que tienen capacidad para enajenar, pueden renunciar la prescripción consumada, pero el derecho de prescribir es irrenunciable”.

La usucapión es un modo, en principio, originario de adquirir la propiedad, puesto que el usucapiente no recibe su derecho de tradens, ni siquiera en los supuestos en que contrata con un non dominus y de él recibe la posesión.

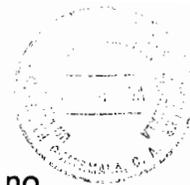
El Artículo 645 del Código Civil Decreto 106 indica: “Los acreedores y cualquier otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia del adquirente”.

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.

---

<sup>15</sup> **Ibid.** Pág. 80.



El Artículo 646 del Código Civil Decreto 106 regula: “El que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión”.

En definitiva, el usucapiente adquiere originariamente, pero no una res nullius, pues no deriva su titularidad del verdadero dueño aunque el derecho que adquiere sobre la cosa es delimitado por el título.

El Artículo 647 del Código Civil Decreto 106 preceptúa: “Se dice mudada legalmente la causa de la posesión cuando el que poseía a nombre de otro, comienza a poseer legalmente se haya mudado la causa de la posesión”.

Se distingue la usucapión ordinaria, en la que media justo título, que sería derivativa de la usucapión extraordinaria, sin justo título, que es considerada como originaria.

El Artículo 648 del Código Civil Decreto 106 regula: “Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropiedades o coposeedores, pero sí puede prescribir contra un extraño y, en este caso, la prescripción aprovecha a todos los partícipes”.

Evidentemente, la usucapión es un fenómeno injusto desde la perspectiva del propietario que pierde su dominio. Sin embargo, el ordenamiento jurídico lo que trata es de conciliar los intereses individuales con los intereses colectivos, siendo la protección



de la seguridad del tráfico lo que subyace al instituto de la usucapión. Es por ello, por lo que favorece al tercero que se ha comportado como dueño de la cosa durante cierto tiempo, protegiendo, además, a los terceros de buena fe que confiaron en la apariencia de propiedad.

El Artículo 650 del Código Civil Decreto 106 regula: "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".

### 3.1. Fundamento de la usucapión

"En cuanto al fundamento de la usucapión, históricamente ha sido entendido de forma subjetiva, de modo que se consideraba que con la usucapión lo que se pretendía era sancionar al propietario negligente".<sup>16</sup>

Este fundamento tenía un engaño, y es que si el propietario demostraba que no había sido negligente, no habría usucapión.

Es por ello, que el fundamento de la usucapión es de tipo objetivo, y es la necesidad de proteger el tráfico jurídico, con independencia de la diligencia del propietario.

---

<sup>16</sup> Orozco Gramajo, Luis Armando. **Estudio de la usucapión**. Pág. 46.



El Artículo 651 del Código Civil Decreto 106 indica: "Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. Los bienes muebles, y semovientes, por el de dos años".

El Artículo 652 del Código Civil Decreto 106 preceptúa: "No corre la prescripción:

- 1º. Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados.
- 2º. Entre padres e hijos, durante la patria potestad.
- 3º. Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela.
- 4º. Entre los consortes.
- 5º. Entre copropietarios, mientras dure la indivisión".

El Artículo 653 del Código Civil Decreto 106 regula: "La prescripción se interrumpe:

- 1º. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho, durante un año.
- 2º. Por notificación de demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo.
- 3º. Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe".



### 3.2. Requisitos subjetivos

Se pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción y por parte de las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos y ello se puede llevar a cabo por parte del sujeto activo, o sea, por cualquier persona con capacidad jurídica, no con capacidad de obrar.

Los menores o incapaces no pueden adquirir por usucapión, salvo en el caso de donación u ocupación, ni tampoco pueden hacerlo basándose en la compraventa como justo título.

Sin embargo, en la medida en que las únicas personas que están facultadas para anular los actos de un menor o un incapaz son sus representantes legales, padres, tutores, curadores o ellos mismos cuando desaparezca la situación de minoría o incapacidad. En la práctica, no es frecuente que se revoquen estos contratos que producen efectos beneficiosos.

La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a todos los demás y en los casos en que una finca pertenece pro indiviso a varios sujetos, de los cuales uno ellos ha estado bajo el dominio material de la cosa en concepto de dueño.

No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han exigido que se produzca un acto claro, externo e inequívoco de que el sujeto tiene el dominio.



Durante la Edad Media, no se podía adquirir por usucapión los bienes pertenecientes a menores, incapaces o mujeres. En la actualidad, se afirma que se puede usucapir los bienes de todo tipo de personas. No obstante, se confiere una acción de resarcimiento contra los gestores legítimos del menor o el incapaz.

La prescripción produce efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.

Así, en caso de herencias yacentes, el tercero que cuente con el dominio y cuyo plazo para usucapir se cumple durante el período de yacencia, puede hacerlo en detrimento de los herederos.

Al contrario, si cuando el sujeto muere tiene en su poder en concepto de dueño una cosa, y durante el tiempo en que la herencia está yacente se consume el tiempo para la usucapión, ese bien pasará a integrar la herencia, siempre que la misma se llegue a aceptar.

### **3.3. Requisitos objetivos**

Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres y a la usucapión se le cuenta entre los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos sobre los bienes, advirtiendo que lo que se usucape es el derecho, y



no exactamente la cosa. Fuera del comercio de los hombres, y por lo tanto de la usucapión, están los bienes de dominio público, sin embargo, la realidad muestra la adquisición por particulares de parcelas o edificios de dominio público, que la doctrina justifica por haberse producido primero la desafectación, en donde:

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



### 3.4. Presupuestos

"Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley. Para la prescripción extraordinaria, la posesión debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida".<sup>17</sup>

Los requisitos comunes son los siguientes:

- a) La posesión: toda posesión, sea cual sea su concepto, es válida para lograr una tutela sumaria de los tribunales relativa a la possessio ad interdicta; sin embargo, sólo unos tipos de posesión son válidos para usucapir como la possessio ad usucapionem.

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

- b) Publicidad: se caracteriza en sentido negativo, esto es, cuando los actos de posesión no son ocultos.

---

<sup>17</sup>Castán Tobeñas, José. **Derecho civil**. Pág. 42.



Por lo tanto, los actos clandestinos o que no aparecen externamente como signos de posesión no son válidos para usucapir.

Puede suceder que la posesión que comienza como clandestina se transmute en una posesión pública de intervención, en cuyo caso los plazos para la usucapión comenzarán a contar desde que la misma se hizo pública, siendo los plazos clandestinos irrelevantes.

- c) **Pacífica:** una posesión es pacífica cuando no hubo violencia en el origen de la posesión, ni tampoco durante el ejercicio de la misma y no puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. En caso de posesión de otro, se crea la ficción de que el despojo no se ha producido hasta que transcurra el tiempo determinado legalmente.

La posesión violenta puede convertirse en pacífica cuando cesa la violencia o prescriben las acciones tendientes a proteger la posesión. Por tanto, cesación de violencia y prescripción de acciones se consideran sinónimos. A partir de un fenómeno u otro comienzan a contar los plazos para la usucapión y el período anterior no se computa pues se presume que todavía no se ha producido el desplazamiento posesorio.

- d) **Ininterrumpida:** la posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente.



"La interrupción civil se produce mediante la comunicación al poseedor que no modifica físicamente su tenencia pero que le hace saber la oposición formal, por vía judicial, de su contradictor. Provoca un cambio en la cosa que pasa a ser litigiosa".<sup>18</sup>

En consecuencia, no se produce una interrupción en la posesión, pero dicha posesión no tiene efectos con vistas a la usucapión.

### 3.5. Causas de interrupción

Las causas de interrupción civil son:

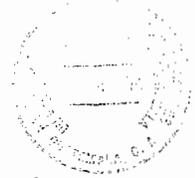
- a) La citación judicial: la interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de juez incompetente. La demanda para interrumpir la posesión civil, ha de tener como contenido una acción real, petitoria o posesoria, relativa a los bienes poseídos; siendo demandante el verdadero titular cuyo derecho resultaría extinguido por la usucapión y demandado el usucapiente. En cuanto al momento interruptivo, la doctrina considera que se produce en el momento de notificarse al demandado el emplazamiento o la citación. Se considera que la expresión citación judicial probablemente es una traducción defectuosa de la citación. Sin embargo, la citación hecha por juez incompetente, pero con las formalidades legales, sí producirá la interrupción de la posesión.

---

<sup>18</sup> Cruz, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Pág. 50.



- b) Acto de conciliación: también se produce la interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que después de que haya sido celebrado, se presente ante el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada. Una interpretación literal consideraría que lo que interrumpiría la prescripción no sería la demanda de conciliación, ni la citación, sino el acto de conciliación mismo. Mas la propia finalidad interruptiva de la demanda de conciliación, aconseja una interpretación más coherente con ella.
- c) Interrupción natural: se produce la interrupción natural cuando se cesa en la posesión y ello puede ocurrir por posesión de otro; por abandono, el cual provoca automáticamente la pérdida de todo el período hábil para usucapir; por cesión de la posesión, en cuyo caso la misma no desaparece ni se interrumpe, sino que se transmite; por desaparición o pérdida de la cosa, donde más que interrupción natural de la posesión existe una pérdida total de la posibilidad de usucapir por extinción absoluta de la cosa. La única causa de extinción natural de la usucapir es la posesión continuada de otro sujeto por tiempo superior. La interrupción natural de la posesión determina que todo el período anterior durante el cual se estuvo efectivamente, no sea válido a los efectos de usucapir.
- d) Interrupción por reconocimiento: cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciese del derecho del dueño, interrumpe así mismo la posesión. Hay en estos casos, más que una propia interrupción.



- e) Presunción de continuidad de la posesión: se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario..

### 3.6. Requisitos especiales

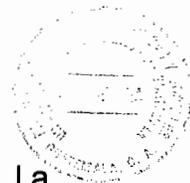
"Los plazos de usucapión se acortan si el poseedor en calidad de dueño lo es de buena fe y, tratándose de bienes inmuebles, mediante título. El legislador ha tenido en cuenta la especial situación de quien tiene todas las razones para creerse propietario, habiendo pagado un precio, y no lo es por motivos que no dependen de él y del acto adquisitivo en sí. ".<sup>19</sup>

- a) Título: es el acto que justifica y legitima la posesión en concepto de dueño, o sea, es el que determinó la adquisición de ésta. Es el que legalmente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

En la usucapión, el título es algo más que el contrato que justifica la entrega de la cosa y de la compraventa, en la medida en que es algo complejo que comprende éste acto transmitivo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad.

---

<sup>19</sup> Zamora Juárez, José Manuel. **Derecho civil**. Pág. 91



Por lo tanto, este título puede ser tanto una ocupación como una tradición. La ocupación es un modo de adquirir algo que originariamente no es de nadie, luego es una adquisición originaria. Luego esta ocupación no es la que interesa a efectos de usucapión, sino aquella que se produce sobre un bien que se considera res nullius pero que, en verdad, tiene un dueño.

Cuando la compraventa con desplazamiento posesorio no produce directa y automáticamente la transmisión de la cosa, es porque quien vendió no era propietario o tenía limitadas sus facultades de disposición, siendo necesario acudir a los plazos de la usucapión.

"En cuanto a las condiciones del título, el mismo ha de ser verdadero y válido. Veracidad no es lo opuesto a inexistencia, sino a falsedad. Por lo tanto, se elimina como título ad usucapionem los títulos falsos, así, el calificativo de verdadero es excluyente del título putativo, es decir, aquél en cuya presencia cree por error el usucapiente, pero que no existe".<sup>20</sup>

No vale este título, aunque sea excusable el error del usucapiente sobre su realidad. Tampoco, es verdadero el título simulado absolutamente. En cuanto a la simulación relativa, el título disimulado, si se demuestra que serviría para adquirir por usucapión, frente al dueño verdadero, la cosa transferida por el simulante.

---

<sup>20</sup> Orozco. **Ob.Cit.** Pág. 88.



Por lo tanto, una compraventa absolutamente simulada no es título para usucapir; sin embargo, una compraventa que encubre una donación sí lo es. Por su parte, la jurisprudencia considera que no existe justo título en las compraventas que encubren donaciones, aunque se hagan constar en escritura pública.

La validez del título significa que éste ha de reunir todas las condiciones exigidas por la ley, tanto las relativas a su otorgamiento, consentimiento, objeto y causa como a su contenido, licitud y ausencia de prohibiciones. La exigencia de validez del título ha de interpretarse literalmente. No sólo es preciso que el negocio sea apto, según su clase, para transmitir la propiedad, sino que la hubiera transferido por concurrir en él todos los requisitos de validez, a no mediar un obstáculo externo que se opone a su eficacia por lo común y por la falta de titularidad del transferente.

O sea, se exige un título válido pero no eficaz. Uno que vale por reunir las cualidades intrínsecas requeridas, pero que no produce efectos por un accidente externo. La usucapión ordinaria sirve, entonces, para enmendar el defecto de titularidad del transferente y a favor de ella se adquieren las cosas compradas mediante un contrato perfecto a quien no era su dueño.

En cambio, cuando el título es nulo o inexistente como ocurre en la donación de inmueble en documento privado el usucapiente, aunque crea en su validez y



existencia de título putativo y aunque otros crean en ella, no podrá valerse de los plazos abreviados.

- b) Buena fe: la buena fe del poseedor, consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio.

### 3.7. Efectos de la prescripción adquisitiva

"La doctrina discute si los efectos de la usucapión son automáticos o si, por el contrario, es necesario un acto de voluntad por parte del usucapiente. Toda la discusión, se despliega de dos hechos: primero, que la usucapión no se puede invocar de oficio por los tribunales, sino que debe ser alegada por quien la mantiene; y segundo, que la usucapión ganada es renunciable".<sup>21</sup>

Así pues, los efectos adquisitivos son automáticos pero dependen de la voluntad del sujeto. Los actos de renunciar deben proceder de personas con capacidad para enajenar; por tanto, los que provengan de menores no emancipados o incapaces serán nulos. A pesar de haberse renunciado válidamente a la usucapión, los acreedores y cualquier otra persona interesada podrá hacerlos valer.

La prescripción es el medio para adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. Es de importancia anotar que en materia de derechos reales

---

<sup>21</sup> **Ibid.** Pág. 109.



únicamente se puede adquirir y perder por la prescripción el dominio; el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, el derecho de propiedad horizontal y el condominio.

La prescripción adquisitiva o usucapión es el instituto mediante el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación en la posesión durante todo el tiempo fijado legalmente.



C

C



## CAPÍTULO IV

### **4. Estudio legal de la figura jurídica de la usucapión para legitimar la posesión de bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca**

La propiedad y posesión de bienes inmuebles tienen como finalidad el disfrute económico de un bien. En países como Guatemala, existe un acercamiento directo a estas dos instituciones, las cuales son colindantes. La primera, de forma tradicional se ha sostenido como el poder de facto o de hecho, dominio o propiedad de un derecho real en ese orden de ideas; mientras que la segunda, es relativa a todo derecho real dotado de dos elementos reales que son un haz de poderes directos sobre un bien y una serie de vínculos obligacionales.

#### **4.1. Importancia**

La posesión consiste en una forma de adquirir el dominio, debido a que no es más que la manifestación de una persona de hacerse dueño de un bien, debido a que se puede obtener la propiedad de cualquier clase de bienes, cuando se llenen los requisitos establecidos en el Código Civil para ello.

El requisito indispensable para que se pueda adquirirse la propiedad del bien poseído además del tiempo que debe transcurrir, es necesario que quien haya poseído lo lleve a cabo con el ánimo de dueño, es decir, con la intención de hacer suyo el bien. Esta



figura es de importancia y trae consigo acciones para su protección, las cuales son de carácter posesorio.

"Cada clase de posesión tiene algunos efectos que dependen del concepto en que se posea. El poseedor lo que va a recibir son los efectos que corresponden a ese derecho en cuyo concepto posee".<sup>22</sup>

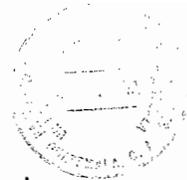
A través del tiempo, el abismo existente entre propiedad y posesión se ha visto concentrado en dos aspectos que se encuentran relacionados con sendos elementos de todo derecho real.

Entre los dos aspectos anotados parecen no existir mayores instrumentos jurídicos para la realización del ejercicio y defensa de la posesión, debido a que al propietario se le ofrecen una serie de herramientas para el ejercicio de la defensa del derecho, así como también para el acceso al aparato crediticio.

Por otra parte, si el derecho de propiedad inmueble parece encontrarse acompañado de una serie de obligaciones propter rem, entonces las posesiones prediales, por su lado, se encargan del reconocimiento de estas obligaciones de carácter eminentemente real. Pero, en países como el guatemalteco se han introducido normativas jurisprudenciales cuya principal finalidad es relativa al acercamiento de estas dos instituciones, o sea, se han extendido, esencialmente a nivel inmobiliario, tanto el dominio como la posesión.

---

<sup>22</sup> De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 23.



Al hablar acerca de la posesión inmobiliaria, ello es referente a un vasto grupo de hipótesis relativas a campesinos sin títulos de propiedad, campesinos con títulos no registrados, terratenientes con deseos expansionistas, invasores de tierras, personas que se encuentran al margen de la ley y que explotan económicamente predios ajenos, inmuebles con yerros registrales y sucesiones de carácter informal.

En dicho orden de ideas, las políticas tendientes a robustecer los derechos de orden patrimonial sobre la tierra apuntan a un importante universo de beneficiarios. Las políticas legislativas pueden tener como grave consecuencia el ensanchamiento de la brecha entre pobreza y riqueza de un país.

En el país, han existido políticas ambiciosas de adjudicación, usucapión y enajenación de tierras estatales, cuyos resultados son evidentes y relativos a la sustitución de los terrenos de explotación campesina.

El Código Civil de Guatemala acoge una concepción clásica, subjetiva de la posesión, y revela un elemento sine que non, para la operatividad del modo de adquirir el dominio conocido como usucapión.

En la actualidad, a pesar de su importancia en materia de inmuebles esta institución parece no ofrecer mayores ventajas, debido a que el poseedor no es reconocido como titular del derecho patrimonial y en esos términos la defensa de su posesión es bien limitada.

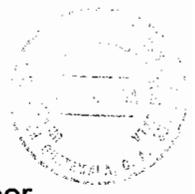


Además, las ventajas patrimoniales que ofrece la titularidad de un derecho real, como lo es el fácil acceso a un crédito, se desconocen completamente y los poseedores no pueden servirse de su posesión para tener acceso al sistema bancario, especialmente debido a que la posesión no se reconoce como un derecho patrimonial, ya que si se llegase a reconocer de esa forma, se podría entonces cobijar tanto al poseedor como a sus acreedores e inclusive contra la voluntad de los primeros, en aplicación de la reconocida acción. La posesión, se presenta como un vehículo que conduce a la usucapión una vez cumplido un término extenso.

#### **4.2. La posesión de bienes inmuebles como derecho real**

La posesión se puede oponer a la titularidad del derecho real y para ello es de importancia la identificación de dos titulares de derechos reales diferentes como lo son el poseedor del bien corporal y su propietario. Uno de ellos, aunque no es el titular del derecho de dominio, ejerce de forma autónoma y soberana los distintos poderes de la propiedad como lo son el uso, goce y disposición. Entendida de esa forma, la posesión se define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser dueño.

La jurisprudencia guatemalteca, ha tomado en consideración que la posesión de un derecho real particular es un derecho provisional por oposición a los derechos reales que existen. Además, la posesión se diferencia de la propiedad en que ésta cuenta con un carácter definitivo, mientras que aquélla puede caer frente a la acción que se deriva de la propiedad.



"La posesión es un derecho real provisional que se encuentra protegido por determinadas acciones reales, y se encuentra bajo la sujeción al azar por el ejercicio de la acción reivindicatoria del propietario del bien".<sup>23</sup>

La propiedad se puede concebir, en principio, como un derecho perpetuo que se transfiere a los causahabientes del dueño, mientras que la posesión es provisional debido a que se pierde en presencia de un mejor derecho, o debido a que se encuentra llamada a convertirse en propiedad por el paso del tiempo.

El efecto fundamental y más ostensible de la posesión efectiva es evidente y consiste en que el poseedor es quien goza de la cosa, y por ende, quien obtiene las ventajas o los inconvenientes en su caso.

Cuando la cosa no sea fructífera, el poseedor material no incrementa su riqueza a través de frutos o rentas, ya que la cosa no los produce. Pero, la posesión de la cosa le enriquece de alguna forma, ya sea porque tenerla le supone que él no tiene que adquirir otra para sí.

Cuando la cosa es fructífera o productiva en sentido propio, lo normal es que los frutos o rentas generados por la cosa pertenezcan al poseedor material de la misma. El poseedor de buena fe hace propios los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión.

---

<sup>23</sup> Camargo Montrial, Francisco Javier. **Introducción a los derechos reales**. Pág. 50.



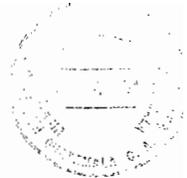
Las presunciones tienen carácter *iuris tantum*, es decir, beneficiarán al poseedor siempre que quien contradiga la consecuencia legalmente establecida no logre demostrar lo contrario.

La posesión en sí misma considerada, como tenencia material de una cosa, no es realmente un derecho autónomo, aunque se hable de derecho a poseer. Cuando se utilizan expresiones se trata de resaltar que el poseedor es titular de un derecho real que, entre otras facultades, otorga a aquél facultad para poseer la cosa o de cualquier otro derecho.

#### **4.3. Contenido del derecho real de posesión**

La posesión es reconocida sobre bienes corporales ya sean muebles o inmuebles. El poseedor cuenta con determinados poderes jurídicos directos sobre un bien corporal que pueden servir de la cosa o del uso para la realización sobre ella de las transformaciones físicas que tenga a disposición de la sustancia y del derecho de posesión que inclusive puede transferirse y transmitirse *inter vivos* y *mortis causa*.

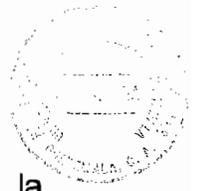
En relación a la apropiación de los frutos y de los productos emanados de la cosa poseída, o sea, del poder de goce, se estima que la situación del poseedor se encuentra sometida a que se trate de un poseedor que adquiere el dominio por usucapión o de un poseedor perdedor en relación del cual triunfa la reivindicación del propietario del bien.



- a) Poder de goce del poseedor que adquiere el dominio del bien por usucapión: en caso de usucapión del dominio sobre el bien poseído, el poseedor de mala fe o de buena fe puede adquirir todos los frutos y productos emanados de la cosa durante el término de la posesión. En dicho sentido, se puede claramente establecer el poder de goce del poseedor como completo.
  
- b) Poder de goce del poseedor vencido por la reivindicación del propietario del bien: el contenido de este poder de goce del poseedor puede ser inferior y en caso de reivindicación el poseedor de buena fe vencido, puede efectivamente hacer suyos los frutos que hayan sido percibidos hasta la notificación del auto admisorio de la demanda.

Efectivamente, a partir de ese momento, el poseedor que se consideraba de buena fe, se tiene que reputar como poseedor de mala fe, o sea, que se toma en cuenta la buena fe, y se tiene que reputar poseedor de mala fe, debido a que el tratamiento al poseedor de buena fe que sea vencido en juicio cambia radicalmente a partir de que se lleve a cabo la notificación de la demanda.

Lo anotado, explica ampliamente que si el poseedor ha resistido a la demanda después de conocer los títulos y razones invocadas por el reivindicador ya no puede alegar que subsiste su creencia de encontrarse como dueño, cuando en realidad pueda afirmar que tenía motivaciones serias para continuar siendo considerado como legítimo propietario durante el curso del juicio.



El poseedor que es calificado de mala fe y vencido se encuentra bajo la obligación de restituir, no únicamente a los frutos naturales y civiles percibidos, sino también a todos aquéllos que la cosa ha debido producir, durante el tiempo en que la tuvo en su poder. Naturalmente si los frutos fueron consumidos o se deterioraron, el poseedor se encuentra obligado al pago de su precio.

El poseedor puede agregar a su propia posesión la de su causante, cumpliendo para ello con los requisitos legales. Además, la agregación de posesiones opera con la suma de calidades y vicios y es procedente cuando entre el poseedor actual y el anterior existe un vínculo jurídico, o sea, una relación de causante y causahabiente a título universal o singular, entre vivos o bien por causa de muerte.

Por otra parte, se tiene que considerar que el poseedor también se encuentra bajo la obligación de llevar a cabo diversas prestaciones relacionadas con determinadas personas.

#### **4.4. Defensa del derecho de posesión**

"La normativa preceptúa ciertas acciones en justicia con las cuales el poseedor puede encargarse de defender su posesión, tomando en consideración la conservación y recuperación de la posesión exclusiva de bienes inmuebles".<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Segura. **Ob.Cit.** Pág. 35.



Dentro del género de las acciones posesorias, tienen especial importancia las interrumpidas por el desplazamiento. Sobre el particular se estatuye en la normativa que el poseedor interrumpido en el ejercicio de su derecho, tiene la obligación de informar el hecho relacionado con el desplazamiento, con la finalidad de que se lleven a cabo las acciones judiciales que sean necesarias.

El poseedor regular desposeído puede servirse de la acción reivindicatoria, para la recuperación de la posesión sobre el bien inmueble. Además, los derechos reales ofrecen a su titular el poder de persecución, en virtud del cual se puede servir de la acción reivindicatoria con la finalidad de recuperar el bien, para de esa forma ejercer su derecho real sobre el mismo, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión.

Con la acción señalada, se persigue la cosa sobre la cual se tiene que ejercer un derecho real y se trata de la principal acción que está consagrada para la defensa de los derechos reales.

La acción reivindicatoria tiene por finalidad reclamar la cosa que no tiene en su poder el titular del derecho real. Realmente, antes de que la cosa misma, como tradicionalmente es afirmado, quien reivindica busca el reclamo del ejercicio del correspondiente derecho real que se concentra sobre el bien. De esa forma, el propietario pleno, que ha perdido la posesión de la cosa, se sirve de la acción reivindicatoria para demandar el ejercicio de los poderes o facultades que sobre el bien le son correspondientes en virtud de su derecho de dominio.



La reivindicación exige la prueba de la titularidad del derecho real por parte del demandante e inclusive también se ofrece al poseedor regular el derecho real provisional de posesión.

Además, la acción reivindicatoria es una acción extracontractual protectora de un derecho real sobre un bien inmueble, no prescriptible en forma extintiva.

#### **4.5. Funciones de garantía de la posesión**

La posesión viene a conciliar el interés de la entidad financiera, en relación al aseguramiento del crédito concedido; y del deudor, quien a partir del ejercicio de ese derecho tiene libertad para el ingreso al aparato crediticio.

En la experiencia legislativa de Guatemala, es posible encontrar un mecanismo de garantía que prescindiendo de la propiedad, permite acercar a los pobladores de bajos recursos económicos a los beneficios del crédito.

#### **4.6. Posesión y propiedad inmueble**

La posesión se conoce como un derecho real provisional que permite mediante la usucapión, la adquisición del dominio de otro derecho real sobre un bien corporal, debido a que no puede existir usucapión si no existió posesión previa y continua durante el término estipulado legalmente.



"La usucapión tiene que ser reclamada como una acción acompañada de una demanda de reconvención contra su demandante inicial, o sea, el proceso de pertenencia puede ser promovido de manera autónoma y separada o bien formularse dentro de un proceso de reivindicación, con una demanda de reconvención, cuya pretensión consista en la declaración de la adquisición por usucapión del dominio sobre un bien".<sup>25</sup>

De la acción de declaración de pertenencia se puede servir quien ha poseído el bien por el término exigido legalmente. En Guatemala, a nivel legislativo, se ha buscado la simplificación del reconocimiento de la usucapión.

#### **4.7. Efectos de la posesión de buena fe**

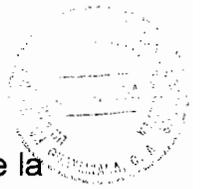
Los efectos de la posesión de buena fe son los siguientes:

- a) Cuando cesa la posesión sea de buena o de mala fe.
- b) Cuando cesa la buena fe.

La misma, comienza cuando da inicio la posesión de buena fe y acaba cuando termina la posesión o la buena fe. También, cesa cuando se produce una interrupción legal de la posesión.

---

<sup>25</sup> Lima. **Ob.Cit.** Pág. 86.



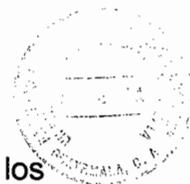
La interrupción anotada, se produce aunque el poseedor actual reclamado conserve la posesión y la buena fe, siendo esta situación la que se produce hasta que haya una sentencia como consecuencia de la reclamación. La posesión se ha interrumpido si la sentencia resulta en beneficio del reclamante, si no es de esa forma no ha habido interrupción.

La jurisprudencia y la doctrina consideran que la interrupción legal equivale a interrupción civil a efectos de la usucapión. La buena fe, consiste en un sentimiento o creencia de que algo es perteneciente a una persona. De forma que la interrupción legal y la buena fe van a desaparecer aunque esa creencia persista. El auténtico propietario reclama de forma judicial, y en el momento en que el tercero es demandado termina la posesión de buena fe.

#### **4.8. Efectos de la posesión de mala fe**

El poseedor de mala fe, que no tiene derecho a retener, tiene que entregar los frutos que se dividen de la posesión; si no los tuviera, deberá indemnizar al poseedor, incluso por los frutos que hubiera podido obtener con más derecho el poseedor. En relación a los gastos para obtener los frutos, no toda la doctrina y la jurisprudencia es unánime.

El mismo, únicamente tiene derecho a que se le abonen los gastos que sean necesarios para producir los frutos, pero no tiene derecho a los gastos de utilidad ni al derecho de retención que tiene el poseedor de buena fe.



Los gastos de recreo no se abonarán al poseedor de mala fe, pero pueden llevarse los objetos en los cuales hubiera invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro y el poseedor legítimo quedará abonado con ellos, de acuerdo al valor que tengan en el momento de entrar en la posesión.

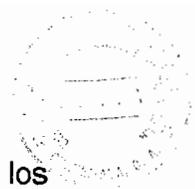
Ese poseedor de mala fe responde del deterioro de la cosa pérdida en todo caso, incluso por fuerza mayor cuando de forma maliciosa haya retrasado la entrega de la cosa a su poseedor legítimo.

#### **4.9. Declaración de pertenencia**

Se han introducido importantes beneficios en relación a la declaración de pertenencia de los poseedores de vivienda. El proceso de declaración de pertenencia de bienes inmuebles destinados a la vivienda de interés social, cumple una función social en relación a que permite que las personas de escasos recursos cuenten con certeza sobre los derechos de propiedad, que pueden ejercer sobre el inmueble y en el cual habitan.

#### **4.10. Posesión material**

En relación el registro del título, es de importancia el estudio y análisis de la tesis tradicional de la jurisprudencia guatemalteca que informa la posesión regular de bienes inmuebles. Para hablar de posesión regular no se necesita que el justo título sea



inscrita en la oficina de instrumentos públicos, sino de la entrega de la posesión de los inmuebles y que la misma sea proveniente del verus dominio.

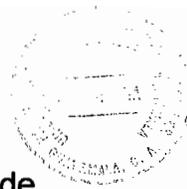
En relación a los bienes inmuebles, la tradición se ha extendido en la tesis relacionada con la posesión regular no inscrita, cuyos únicos elementos son el corpus, el animus, el justo título y la buena fe. En dicho sentido, se trata de la misma posesión regular de los muebles.

"El reconocimiento de un derecho real en un patrimonio exige como causa jurídica el advenimiento de formas relativas a la prescripción adquisitiva o usucapión, en donde el poseedor se convierte en titular del derecho real sobre el bien".<sup>26</sup>

Esa variedad de posesión ha sido calificada por la jurisprudencia guatemalteca y por la doctrina universal como un auténtico derecho provisional del poseedor no propietario. La normativa guatemalteca ubica a la posesión dentro del grupo de los derechos reales, tomándola en consideración como el ejercicio del hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, incluso, como si se tratara de derechos de propiedad o de usufructo, y se ha permitido gravarla mediante la figura de la hipoteca, tomando en consideración sus modificaciones en la normativa del país, la cual es una garantía que puede ser ofrecida por los poseedores de lotes de terreno que se encuentren ubicados en el territorio nacional. Desde luego, este mecanismo tiene una función social de importancia.

---

<sup>26</sup> Fernández Muñoz, Mario José. **Los bienes inmuebles**. Pág. 33.



La falta de titularidad del dominio sobre bienes inmuebles por parte de personas de bajos recursos económicos dificulta el acceso al crédito, debido a que la propiedad inmueble es la garantía usual que se exige por el sistema financiero, para el respaldo de las obligaciones crediticias de las personas con bajos ingresos.

Dentro de la dinámica propia de la ciencia del derecho, surgen nuevas instituciones que vienen a dar cauce a fenómenos que no tienen cabida dentro de las ya existentes, estas circunstancias son palpables de manera creciente en el ámbito del derecho mercantil, del derecho financiero, del derecho bursátil, del derecho bancario, etc., así como también en el derecho civil.

Es verdaderamente asombroso que no se encuentre disposición legal alguna acerca de la prueba del derecho de propiedad si se considera que, el derecho del crédito al contrario tiene una prueba minuciosamente regulada por la legislación. El único modo de suministrar una prueba absoluta del derecho de propiedad consiste en probar que ha poseído uno mismo o en combinación con sus causantes durante el tiempo necesario para la usucapión.

No obstante ser ambas, la usucapión y la inmatriculación de bienes inmuebles, figuras que en algunos aspectos llegan a converger, son instituciones completamente distintas, por más que en la actualidad en distintos ámbitos se les equipare, se les confunda y se les llegue a tratar como una misma especie de adquirir la propiedad.



#### **4.11. La usucapión como medio para legitimar la posesión de bienes inmuebles**

El término usucapión en el sistema jurídico es de origen latino, se tomó de la palabra usucapio la cual se compone a su vez de las palabras usu y capere, que significan adquirir por el uso. Como institución jurídica se reconoce y regula por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años

El Artículo 642 del Código Civil Decreto 106 regula: "Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título".

En el derecho clásico romano la usucapión se utiliza como un medio para adquirir el dominio ex jure quiritum de una cosa Mancipi, por parte del llamado propietario in bonis, que ha recibido la misma por medio de una simple traditio, produciendo los mismos efectos que si se hubiere efectuado por virtud de una Mancipatio, utilizándose también para hacer adquirir la propiedad al poseedor que de buena fe ha recibido la cosa Mancipio o nec Mancipi de quien no era propietario o de quien no estaba autorizado por éste para transmitirla.

Por la usucapión se adquieren las cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada, Mancipio o nec Mancipi, no pudiendo en consecuencia ser materia de usucapión las cosas extra commercium, tales como las cosas divini juris, las cosas públicas, los



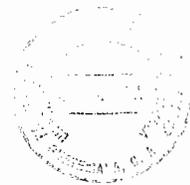
hombres libres, los fundos provinciales, etc., siendo las condiciones requeridas para usucapir una causa justa, buena fe en el poseedor y el transcurso del tiempo.

Existió también otra figura denominada *praescriptio longi temporis*, que no siendo una forma de adquirir el dominio de una cosa, significó un medio de defensa procesal que tenía el poseedor de fundos provinciales contra las acciones reales ejercidas en su contra, por virtud de su posesión por largo tiempo.

Se llamaba *praescriptio* una mención puesta al principio de la fórmula dirigida al juez por el pretor, que tenía por objeto restringir el proceso, dispensando al juez de examinar el fondo del negocio en el caso de verificación del hecho enunciado en la *praescriptio*.

De allí, resultaba que si se había comprobado por el juez que había existido posesión de largo tiempo por parte del demandado, no se pasaba adelante, porque el juez no tenía orden de examinar la pretensión del demandante sino en el caso de que no hubiera existido una posesión.

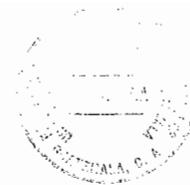
Con el transcurso del tiempo se le utilizó también en materia de bienes muebles y finalmente también para fundos itálicos, siendo las condiciones para su aplicación las mismas que para la usucapión, con la diferencia de que los términos eran de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, independientemente del carácter mueble e inmueble de la cosa.



Dentro de la importante reforma de Justiniano, está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, dejando por consecuencia de aplicarse la diferencia entre fundos provinciales y fundos itálicos; se suprimió también la diferencia entre bienes mancipio y bienes nec mancipi, fusionando además la figura la usucapión con la praescriptio longi temporis, quedando subsistentes las normas dictadas para la usucapión que no contravinieran tales reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles, utilizando para estos últimos la palabra usucapión y para aquellos el término prescripción.

La forma como quedó reconocida y regulada la usucapión en Roma, pasó casi de manera íntegra a las diversas legislaciones que se basaron en la romana para dar contenido a sus ordenamientos jurídicos, tal es el caso en España de las llamadas Leyes de Partida a las Siete Partidas del Rey Alfonso, que fueron aplicadas hasta el último tercio del siglo pasado, las cuales en la partida trataron lo relativo a la usucapión, ampliando de manera considerable los plazos para la adquisición de los bienes principalmente de aquellos propiedad de las corporaciones religiosas, dando importancia al hecho de que la posesión no fuere interrumpida y que fuera pública, a fin de dar posibilidad a los propietarios a defender su derecho.

Ya desde los grandes juristas romanos como Ulpiano Y Modestino, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de sus



bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés.

Dada la función social que desde la Constitución Política de la República de Guatemala se ha revestido al derecho de propiedad, resulta más justificable la figura de la usucapión, puesto que constituye un medio eficaz para lograr que los bienes sean productivos y beneficien en mayor número la población, pudiendo lograrse también en cierta medida el objetivo señalado constitucionalmente de que el Estado procure una distribución equitativa de la riqueza pública.

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

Siendo la usucapión un modo de adquirir la propiedad de bienes en virtud de la posesión por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, sus elementos de importancia son la posesión y el transcurso del tiempo señalado por la ley.

La misma debe ser en concepto del dueño, debido a que únicamente la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída y puede producirse la



prescripción; la cual debe ser pacífica, no adquirida con la violencia; tiene que ser continúa, no interrumpida; y de carácter público, es decir, que se conozca por todos.

Por lo que respecta a esta última cualidad, la misma se justifica por la necesidad de dar oportunidad a terceros y principalmente al propietario del bien, de contradecir la posesión y de reclamar haciendo valer las acciones procedentes en derecho.

Únicamente pueden prescribir los bienes que están en el comercio, lo cual consiste en una salvedad hecha por las excepciones establecidas por la ley, debido a que únicamente pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Para que un bien pueda ser materia del acto jurídico, se requiere entre otros requisitos, estar en el comercio, debido a que los bienes que están en el comercio son aquellos que pueden ser apropiados.

Los bienes pueden ser apropiados por su naturaleza en razón de poder ser poseídos por alguna persona de manera exclusiva y por disposición de la ley, en virtud de que no existe ley que los haya declarado irreductibles o no sujetos a propiedad particular.

El Artículo 634 del Código Civil regula: "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".

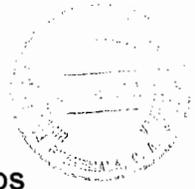


Son bienes propiedad de los particulares, aquellos cuyo dominio les pertenece legítimamente y de los cuales nadie puede aprovecharse sin consentimiento del propietario o autorización de la ley.

Únicamente los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener la titulación supletoria de terrenos que se encuentren comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral, y cuando se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deberán ser todos guatemaltecos de nacimiento.

El Artículo 445 del Código Civil regula: "Son bienes inmuebles:

1. El suelo el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías, las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.



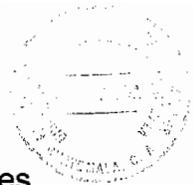
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de pees o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca".

En cuanto al ejercicio de un poder de hecho, la posesión es duradera y no se agota en un acto o en un conjunto de actos, sino que origina una situación posesoria mientras se mantiene y conserva. El poder de hecho en que consiste la posesión se tiene que ejercitar de manera continuada para que se produzcan los efectos que atribuye la ley.

Cuando la posesión es continuada durante el tiempo establecido legalmente, y unida a la vez de determinadas características y requisitos de la posesión, entonces provoca como efecto la adquisición de la titularidad definitiva.

Pero, debido a que la usucapión tiene como fundamento la continuación en el hecho de la posesión, se tiene que plantear su relación con el Registro de la Propiedad, ya que en el mismo se puede figurar el título derivado de la consumación de la usucapión y no puede reflejar en ningún momento el proceso posesorio.

El sistema establecido en el Código Civil, exige la inscripción del título del usucapiente mediante el trámite establecido en la Ley de Titulación Supletoria o en el procedimiento regulado en la Ley de Registro de Información Catastral, de forma que una situación de hecho pasa a ser jurídica al ser tutelada por el derecho.



La Ley de Titulación Supletoria preceptúa en el Artículo 1: "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 jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el 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".

La posesión constituye uno de los elementos integrantes del título adquisitivo de la usucapión y es necesario que la misma cumpla con requisitos legales, de cuya fijación se encarga el Código Civil en los artículos del 620 al 623. Esos preceptos, se encargan de poner de manifiesto la forma inequívoca en que la posesión posibilita la adquisición de los derechos reales posesorios, debido a que únicamente el hecho de un derecho de esas circunstancias sobre un bien por parte de quien no ostenta su titularidad, permite a quien lo lleva a cabo se convierte en titular. La detentación, no es posesión, y por ende, en forma alguna puede encargarse de permitir o dar lugar a la usucapión.

Los bienes inmuebles que se encuentren ubicados dentro de las reservas estatales no pueden titularse de forma supletoria. Tampoco, se pueden titular los excesos de las propiedades de bienes raíces.

Desde su expedición hasta la actualidad, el Código Civil ha establecido que los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a los bienes de uso común. A los



bienes se les atribuye la característica de ser inalienables e imprescriptibles. Las disposiciones serán supletorias, debiéndose atender primeramente a lo que establezcan leyes especiales.



## CONCLUSIONES

1. El estudio de la posesión de bienes inmuebles no resulta completo si se prescinde del examen de las clases de posesión que se producen como consecuencia del derecho real por usucapión como efecto de la posesión, debido a que la misma significa el final de un proceso posesorio en el que la titularidad del derecho que se usucape, se convierte en realidad.
2. Existe confusión en relación a la consideración de la usucapión como un modo totalmente originario, debido a que en la mayoría de ocasiones en la adquisición el usucapiente adquiere por virtud de un negocio jurídico que se presenta como concluído con un transmitente y que normalmente debe ser transmitido mediante la propiedad.
3. No existe una clara distinción entre los bienes inmuebles que pueden ser poseídos, para que así se finalice la adquisición de su titularidad definitiva y los derechos adquiridos, debido a que tampoco todos los derechos tienen que ser incluidos en la categoría de los adquiribles de conformidad con la legislación civil guatemalteca.



4. No existe un análisis crítico en relación a que únicamente pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos susceptibles de apropiación, debido a que la posesión de los derechos se rige por iguales disposiciones reguladoras de las cosas corporales, ni tampoco se reconoce la importancia legal de la usucapión para la legitimación de la posesión de bienes inmuebles.



## RECOMENDACIONES

1. El Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, debe indicar que el estudio de la posesión de bienes inmuebles no puede completarse si falta el examen de las clases de posesión que pueden producirse mediante el derecho real de usucapión, siendo la misma la que quiere decir el final del proceso posesorio en el que la titularidad del derecho usucapido se convierte en realidad.
2. El Registro General de la Propiedad, tiene que dar a conocer la actual confusión en cuanto a considerar la usucapión como una forma originaria, debido a que en la adquisición el usucapiente puede adquirir mediante un negocio jurídico que se puede presentar como terminado con un transmitente que tiene que manifestarse a través de la propiedad.
3. La Comisión Nacional Registral, debe establecer la confusión en cuanto a los bienes inmuebles objeto de posesión, para así finalizar con la adquisición de su titularidad definitiva y los derechos adquiridos, debido a que no todos los derechos tienen que incluirse en la categoría de los adquiribles, de conformidad con la legislación vigente en Guatemala.



4. El gobierno guatemalteco, tiene que reiterar la importancia de un análisis relacionado con que únicamente pueden ser objeto de posesión los bienes corporales susceptibles de apropiación, debido a que la posesión tiene que regirse por iguales disposiciones que regulen las cosas corporales, así como tampoco se ha reconocido la importancia legal de la usucapión.



## BIBLIOGRAFÍA

AROCHE VELÁSQUEZ, Josué Antonio. **Derechos posesorios**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 2001.

BARRONDO MILFE, Humberto Manuel. **Derechos reales**. Bogotá, Colombia: Ed. Estudiantil, 1995.

BONNECASE, Julián. **Elementos de derecho civil**. México, D.F.: Ed. Cajica, 1976.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 1998.

CAMARGO MONTRIAL, Francisco Javier. **Introducción a los derechos reales**. Barcelona, España: Ed. Continental, 1997.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1961.

COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**. Barcelona, España: Ed. UTEHA, 1984.

CRUZ, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Guatemala: Ed. Tipografía El Progreso, 1984.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid: Ed. Tipográficos Gráficos González, 1984.

ESCOBAR AMBROCIO, Daniela Maribel. **Bienes inmuebles**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 2004.

FERNÁNDEZ MUÑOZ, Mario José. **Los bienes inmuebles**. Madrid, España: Ed. La Vid, 2008.

GUTIÉRREZ MÉNDEZ, Maura Isabel. **Derecho de posesiones**. Barcelona, España: Ed. Continental, 2007.



HIDALGO RIVERA, Jorge Alfredo. **Derechos posesorios**. San José, Costa Rica: Ed. Hera, 1978.

JUÁREZ GRAMAJO, Eugenia. **Derechos civil**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 2001.

LIMA PÉREZ, Samuel Adalberto. **La usucapión**. San José, Costa Rica: Ed. Hera, 1998.

MIJANGOS HERNÁNDEZ, Carlos Enrique. **Derechos reales**. Bogotá, Colombia: Ed. Maniera, 1995.

OROZCO GRAMAJO, Luis Armando. **Estudio de la usucapión**. Madrid, España: Ed. La Vid, 1994.

ROSALES MORALES, Estuardo Daniel. **Bienes inmuebles**. México, D.F.: Ed. Nacional Federal, 1993.

SANTILLÁN ÁLVAREZ, José Damián. **Derecho posesorio**. México, D.F.: Ed. Nuevo Siglo, 2000.

SEGURA MORÁN, Jorge Mario. **Estudios de derecho civil**. México, D.F.: Ed. Educacional, 1997.

VICENTE MALDONADO, Rudy. **Derechos reales**. Bogotá, Colombia: Ed. Maniera, 2009.

ZAMORA JUÁREZ, José Manuel. **Derecho civil**. Bogotá, Colombia: Ed. Edifer, 1974.

#### **Legislación:**

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



**Código Civil.** Decreto Ley 106 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley 107 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

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

**Ley de Titulación Supletoria.** Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, 1979.

**Ley del Registro de Información Catastral.** Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, 2005.