

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y DE
LA POSESIÓN CONTINUADA DE DERECHOS REALES EN GUATEMALA**

CARLOS ALBERTO VIDES NOGUERA

GUATEMALA, MAYO DE 2015

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y DE
LA POSESIÓN CONTINUADA DE DERECHOS REALES 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

CARLOS ALBERTO VIDES NOGUERA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2015

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
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. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Victor Manuel Soto Salazar
Vocal: Licda. Olga Aracely López Hernández
Secretario: Lic. Jorge Mario Yupe Cárcamo

Segunda Fase:

Presidenta: Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández
Vocal: Licda. Rodolfo Geovani Celis López
Secretario: Lic. Héctor David España Pinetta

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).



USAC

TRICENTENARIA

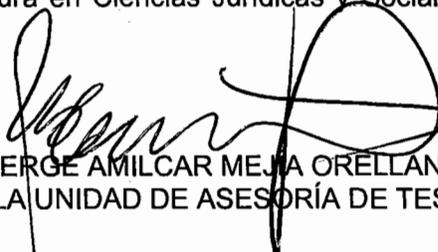
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala 18 de febrero de 2015.

Atentamente pase a la LICENCIADA ROSARIO GIL PEREZ, en sustitución del asesor propuesto con anterioridad LICENCIADO GAMALIEL SENTES LUNA, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis de el estudiante CARLOS ALBERTO VIDES NOGUERA, carné:200311499 intitulado "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE RESOLVER EL PROBLEMA DE TIERRA EN GUATEMALA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultada para recomendar a el estudiante, si así lo estima conveniente la modificación del bosquejo preliminar de temas y de las fuentes de consulta originalmente contempladas, asimismo, el título del punto de tesis propuesto. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis, interesado y archivo
BAMO/iyr.



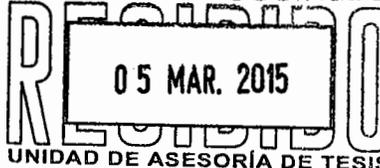
Licda. Rosario Gil Perez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058



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

Guatemala 05 de marzo del año 2015

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



Hora:

Firma:

Rosario Gil Perez

Distinguido Doctor Mejía Orellana:

Según nombramiento recaído en mi persona de fecha dieciocho de febrero del año dos mil quince, asesoré la tesis del bachiller Carlos Alberto Vides Noguera, con carné estudiantil 200311499 quien desarrolló el trabajo de tesis que se denomina: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE RESOLVER EL PROBLEMA DE TIERRA EN GUATEMALA”**, le doy a conocer:

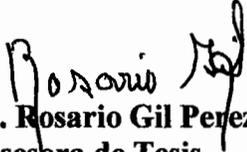
- a) La tesis determina un contenido científico y técnico, que señala con bastante claridad lo fundamental de analizar jurídicamente la posesión y dominio de la propiedad en la sociedad guatemalteca.
- b) El sustentante desarrolló ampliamente los capítulos de su tesis, empleando distintos métodos y técnicas de investigación y para el efecto se basó en bibliografía de actualidad y en la normativa vigente en la sociedad guatemalteca, habiendo sido utilizada la siguiente metodología: método inductivo, el cual es determinante en establecer la usucapión; método deductivo, con el cual se indicaron sus características; y el analítico, indicó la legislación vigente.
- c) Las técnicas de investigación utilizadas durante el desarrollo de la tesis fueron la documental y fichas bibliográficas, las cuales fueron bastante útiles para la recolección de documentos bibliográficos de actualidad que se relacionan con el tema que se investigó.
- d) El sustentante se encargó de redactar su trabajo de tesis bajo los lineamientos estipulados y de conformidad con las anotaciones, modificaciones y sugerencias, para concluir en un informe final con aseveraciones certeras y valederas que permitieron redactar con un vocabulario acorde la definición de una introducción, desarrollo de capítulos, conclusiones y recomendaciones fundamentadas, redacción y citas bibliográficas correctas.
- e) Las correcciones indicadas se realizaron durante la asesoría de la tesis y permitieron determinar los objetivos generales y específicos de la misma. También, la hipótesis que se presentó y formuló fue comprobada al dar a conocer los fundamentos jurídicos que informan la usucapión como forma resolutoria a la problemática de la tierra en el país.

Licda. Rosario Gil Perez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058



La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.


Licda. Rosario Gil Perez
Asesora de Tesis
Col. 3058

Lic. ROSARIO GIL PEREZ
Abogado y Notario



USAC TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 12 de marzo de 2015.

Atentamente, pase a el LICENCIADO OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de el estudiante CARLOS ALBERTO VIDES NOGUERA, intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE RESOLVER EL PROBLEMA DE TIERRA EN GUATEMALA".

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


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/darao.

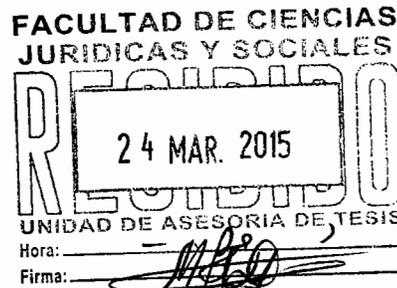


Lic. Otto René Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805



Guatemala, 24 de marzo del año 2015

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



Doctor Mejía Orellana:

Le informo que de conformidad con el nombramiento emitido por el despacho a su cargo de fecha doce de marzo del año dos mil quince, procedí a la revisión del trabajo de tesis del bachiller Carlos Alberto Vides Noguera, que se denomina: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE RESOLVER EL PROBLEMA DE TIERRA EN GUATEMALA”**. Después de la revisión encomendada, le doy a conocer lo siguiente:

1. El contenido de la tesis es científico y técnico, además el ponente utilizó la legislación y doctrina acordes, redactando la misma de forma adecuada, empleando un lenguaje apropiado y se desarrollaron de manera sucesiva los distintos pasos correspondientes al proceso investigativo. Los métodos que se emplearon fueron: analítico, con el que se señala la usucapión; el sintético, indicó sus características; el inductivo, dio a conocer su importancia, y el deductivo, estableció su regulación legal. Se utilizaron las siguientes técnicas de investigación: fichas bibliográficas y documental, las cuales fueron de utilidad para la recolección de la información actual y suficiente para el desarrollo de la tesis.
3. La redacción utilizada es la adecuada. Además, los objetivos determinaron el problema de la tierra. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer los elementos jurídicos que informan la usucapión.
4. El tema de la tesis es una contribución científica y de útil consulta tanto para profesionales como para estudiantes, en donde el ponente señala un amplio contenido relacionado con el tema investigado.
5. En relación a las conclusiones y recomendaciones de la tesis, las mismas se redactaron de manera sencilla y constituyen supuestos certeros. Se empleó la bibliografía adecuada y de actualidad. Al sustentante le sugerí diversas enmiendas a su introducción y capítulos, encontrándose conforme en su realización; siempre bajo el respeto de su posición ideológica. Se modificó el título de la tesis quedando de la siguiente manera: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y DE LA POSESIÓN CONTINUADA DE DERECHOS REALES EN GUATEMALA”**

Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805



La tesis que se desarrolló por el sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

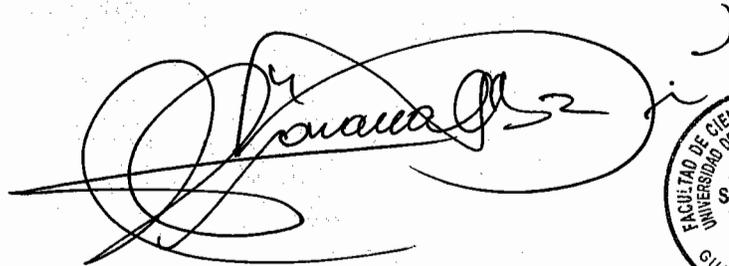
Lic. Otto René Arenas Hernández
Revisor de Tesis
Colegiado 3,805

LIC. OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO

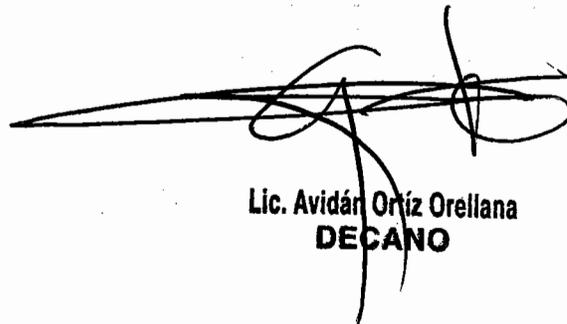


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 24 de abril de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante CARLOS ALBERTO VIDES NOGUERA, titulado ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y DE LA POSESIÓN CONTINUADA DE DERECHOS REALES 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

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

A DIOS Y A LA VÍRGEN MARÍA:

El que me ha dado el aliento para seguir adelante, por eso con toda la sencillez y nobleza de mi corazón le dedico de primero mi trabajo a Dios, a mi Virgencita bella, por cubrirme con su manto santo.

A MIS PADRES:

Por darme la vida, Flor de María Noguera y Carlos Leonardo Vides, y a mi mamá Alba por hacerme un hombre de bien.

A MIS HERMANOS:

Gabriela María, Juan Luis, Rodrigo, Luisito, Pedrito y Sebastián, por quererme y apoyarme en todo momento.

A MI FAMILIA:

A mi tíos Jose Felipe y Marissa, por estar presentes siempre con el pensamiento y con el corazón, a pesar de la distancia que nos divide y mi papá Nery Randolpho (Q.E.P.D.), en honor a su memoria.

A BOMBEROS MUNICIPALES:

Porque me inculco el amor al prójimo, la que me enseñó todos los sentimientos conocidos



por el ser humano y encontrar a los mejores amigos que alguien pueda tener Juan Pablo Pons, Pezzarossi, Vilmo, Alberto Paz, Carlos Enrique, Andrés Ubico.

A MIS AMIGOS:

Por ser parte fundamental en cada paso que doy y siempre estar presentes en los momentos más importantes en el recorrido de mi vida, familia Alegría Asturias en especial a Dinora Alegría, por ser la que me hace mejor persona cada día, Lic. Pedro, Rudy Brooks, Pedro Catalán, Alejandro, Boris, Estelita, Senia y muy especialmente a Gerbert Nowell, por ser un ejemplo para mí, los quiero y aprecio a todos

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala y especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derechos reales.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Caracteres.....	2
1.3. División.....	4
1.4. Posesión de bienes.....	5
1.5. Modos de adquirir y transmitir los derechos reales.....	7
1.6. Causas de extinción de los derechos reales.....	13
1.7. La publicidad de los derechos reales.....	14
1.8. Las cosas y los bienes.....	17
1.9. Clasificación.....	20

CAPÍTULO II

2. La posesión.....	29
2.1. Reseña histórica.....	29
2.2. Naturaleza jurídica.....	30
2.3. Clases de posesión.....	31
2.4. Sujeto de la posesión.....	34
2.5. Objeto.....	35



2.6. Pérdida.....	36
2.7. Recuperación.....	37
2.8. Conservación.....	38
2.9. La posesión y su trámite registral.....	39
2.10. Efectos de la posesión.....	39
2.11. Protección judicial.....	40

CAPÍTULO III

3. Posesión continuada y la tenencia de la tierra en Guatemala.....	43
3.1. La tierra.....	47
3.2. Régimen de tenencia de la tierra.....	47
3.3. Reforma agraria.....	49
3.4. Sector reformado.....	50
3.5. Posesión conforme al registro.....	51
3.6. Prácticas de tenencia de la tierra.....	53
3.7. Diversos actores en la gestión territorial.....	54
3.8. Expresión legal.....	55
3.9. Casos típicos de conflictividad.....	57
3.10. Fuente principal de derecho y características.....	58
3.11. Transición hacia el régimen de propiedad.....	60
3.12. Regímenes de tenencia que implican limitaciones.....	60



CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico y doctrinario de la prescripción adquisitiva y de la posesión continuada de derechos reales.....	63
4.1. Etimología.....	63
4.2. Reseña histórica.....	63
4.3. Naturaleza jurídica.....	69
4.4. Teorías.....	70
4.5. Definición legal.....	71
4.6. Elementos personales, reales y formales de la prescripción adquisitiva.....	71
4.7. La prescripción adquisitiva y la posesión continuada de derechos reales en Guatemala.....	71
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

El tema de la tesis señala que la prescripción adquisitiva permite la adquisición de un bien inmueble al poseedor que se conduce como propietario, quien lo tiene de manera pacífica y por el plazo de ley.

Se encarga de extinguir el derecho de acción, o sea, la posibilidad de acudir a los órganos jurisdiccionales a reclamar tutela jurídica, sea para exigir el cumplimiento de una obligación, o para exigir la restitución de una propiedad ocupada por una persona que dejó de tener vínculo jurídico con el propietario o que nunca lo tuvo, ejercitando acciones personales y acciones reales.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, debido a que el bien no se recibe de otra persona, a diferencia de otros modos adquisitivos. Además, la consolidación de la posesión, se encarga de asegurar la propiedad otorgándole fijeza y certidumbre, facilitando la prueba del derecho, llevando a cabo pruebas del bien para la determinación de su propietario original, realizando incentivos para la explotación del inmueble y facilitando a su vez la transmisión del mismo, pues quien gane la propiedad de un bien por prescripción es quien puede vender el mismo, ya que caso contrario únicamente podrá transferir su poder de hecho que tiene sobre el bien.

La hipótesis formulada comprobó que a través de la prescripción adquisitiva se brinda la debida seguridad a los derechos patrimoniales y de manera bien particular a los de dominio, se suple la falta de prueba de esos derechos y se sanciona la disidia en el ejercicio de ellos.

El fundamento técnico-jurídico y genérico sobre el cual se edifica la prescripción adquisitiva radica en la presunción legal o de hecho que se encuentra fundada en la inactividad o abandono de la explotación económica de la tenencia de la tierra en beneficio propio del titular del derecho y de la cual se concluye que ha querido despojarse o hacer cesión de ese derecho.



Los objetivos de la tesis establecieron que el efecto principal de la usucapión consiste en adquirir la propiedad o el derecho real del que se trate, siendo la misma la que conduce a la adquisición de la propiedad ya que si el poseedor lo hace como usufructuario, entonces la usucapión conduce a la adquisición del usufructo y si el poseedor lo hace como titular de una servidumbre, la usucapión conduce a la adquisición de ésta.

El desarrollo de los capítulos fue de la siguiente forma: el primer capítulo, indica los derechos reales, definición, caracteres, división, posesión de bienes, modos de adquirir y transmitir los derechos reales, causas de extinción, publicidad, cosas y bienes y clasificación; el segundo capítulo, señala la posesión, reseña histórica, naturaleza jurídica, clases de posesión, objeto, pérdida, recuperación, conservación, la posesión y su trámite registral, efectos de la posesión y protección judicial; el tercer capítulo, establece la posesión continuada y la tenencia de la tierra en Guatemala, la tierra, régimen de tenencia de la tierra, reforma agraria, sector reformado, posesión conforme al registro, prácticas de tenencia de la tierra, diversos actores en la gestión temporal, expresión legal, casos típicos de conflictividad, fuente principal de derecho y característicos, transición hacia el régimen de propiedad, regímenes de tenencia que implican limitaciones; el cuarto capítulo, estudia el análisis jurídico y doctrinario de la prescripción adquisitiva y de la posesión continuada de derechos reales en Guatemala. Se recolectó la información bibliográfica necesaria para la realización de la tesis utilizando la técnica documental y los métodos analítico, sintético, deductivo e inductivo.

La prescripción adquisitiva encuentra su regulación en los derechos reales y supone un hecho positivo y solamente se puede llegar a interrumpir por la pérdida o la privación de la posesión de acuerdo a una interrupción natural, mientras que los supuestos de interrupción y suspensión de la prescripción extintiva son distintos.



CAPÍTULO I

1. Derechos reales

Se les denomina derechos reales a todos aquellos derechos subjetivos de carácter absoluto que se encuentran contenidos patrimonialmente y que recaen de manera directa sobre las cosas.

Hablar de derecho real presupone la existencia de una cosa, sobre la cual va a recaer la conducta autorizada de su titular, entendiéndose ello por cosa o bien. Consiste en la denominación que emplearon los romanos refiriéndose a todo objeto del mundo exterior, que pueda producir una utilidad para el ser humano.

De conformidad con el derecho romano, no todas las cosas eran susceptibles de apropiación particular, siendo las mismas aquellas cosas que se encontraban fuera del comercio; y las cosas que los particulares se podían apropiar, eran las que se encontraban dentro del commercium. Los romanos emplearon el término ius, para hacer referencia al derecho. Los derechos reales se enumeran dentro del derecho objetivo y se refieren a autorizar la conducta de su titular sobre un cosa, pero su clasificación se encarga del otorgamiento de distintas facultades.

El derecho de propiedad es el que otorga las facultades amplias que una persona pueda tener sobre una cosa y también se tienen los derechos reales sobre una cosa ajena, es decir la cosa le pertenece a otra iura in re aliena, siendo los romanos quienes



clasificaron a la servidumbre y superficie. Los derechos reales de garantía como prenda y la hipoteca, que únicamente facultan a tener algo de otra persona o a pedir su posesión, garantizan el pago de una deuda anterior.

1.1. Definición

"Los derechos reales son la relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa, siendo su figura proveniente del derecho romano o derecho sobre la cosa y es un término que se emplea en contraposición a los derechos personales o de crédito".¹

1.2. Caracteres

Los caracteres de los derechos reales son los siguientes:

- a) Atribuyen a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa ya sea material o inmaterial y no sobre una prestación o conducta que tenga relación con otro ser humano.
- b) El poder tiene que ser oponible y eficiente frente a todos y no únicamente frente a un determinado sujeto.
- c) El titular de un derecho real sobre una cosa lo puede ejercitar en el caso de que éste cambie de propietario o de poseedor.

¹ Arean Moros, María Beatriz. **Curso de derechos reales**. Pág. 75.



- d) Debido a que los derechos reales por su naturaleza jurídica tienen que afectar a terceros, es necesaria la indicación de formas que aseguren otorgarles la necesaria publicidad.

Dichos mecanismos que como norma general no se aplican a los derechos de crédito, son necesarios en relación a la posesión y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Inmueble.

- e) En caso de concurrencia de distintos derechos reales sobre una misma cosa, los mismos tienen que organizarse entre sí con arreglo al principio de *prior tempore*, debido a que los derechos posteriores no pueden perjudicar en ningún caso a los derechos anteriores.

Aunque la distinción teórica de los derechos reales y de los derechos de crédito resulta bien clara, en la práctica se presentan algunos supuestos bien dudosos, que presentan determinadas características propias de unos y otros.

La concurrencia de varios derechos reales sobre una misma cosa puede dar lugar a que aparezcan auténticos derechos de crédito y a la vez obligaciones entre sus respectivos titulares.

Siendo la particularidad de este supuesto la que reside en que la transmisión de alguno de los derechos reales concurrentes es determinante de los



correspondientes créditos y obligaciones en cuanto a que cambien de titular de las obligaciones que deben cumplirse.

1.3. División

Los derechos reales típicos que se encuentran regulados en la legislación guatemalteca, pueden ser clasificados de la siguiente manera:

- a) **Derecho de propiedad:** o dominio como también se le denomina, es el derecho real y pleno que recae sobre las cosas materiales.
- b) **Derecho sobre bienes inmateriales:** se refiere a la propiedad intelectual y a la propiedad industrial.
- c) **Derechos reales limitados o sobre una cosa ajena:** son los derechos que otorgan a su titular determinados poderes de actuación sobre una cosa perteneciente a otro, limitando para ello así el contenido de la propiedad ajena.
- d) **Derechos reales de goce:** es el usufructo, derechos de uso y de habitación, servidumbre, superficie y derechos de subedificación.
- e) **Derechos reales de garantía:** son principalmente la hipoteca y la prenda.
- f) **Derechos reales de adquisición preferente:** tanteo, retracto y opción.



1.4. Posesión de bienes

"La posesión consiste en una situación de hecho referente a la tenencia o al ejercicio material de una cosa o derecho por parte de un determinado sujeto, lo cual consiste en una situación que el ordenamiento jurídico guatemalteco resguarda de manera provisional y prevalente, con independencia de que el poseedor en cuestión sea o no el titular efectivo del derecho que se encuentra ejercitando".²

El fundamento de dicha protección posesoria tiene que ser buscado por una parte en la necesidad de preservación de la paz social, evitando con ello que los implicados en una controversia jurídica sobre la titularidad de los derechos puedan tomarse en consideración mediante la aplicación de la justicia por mano propia, y por otra parte se tiene que analizar la conveniencia de dotar de determinada estabilidad a las diversas situaciones de hecho por motivos de seguridad jurídica.

Entre los efectos con los cuales cuenta la posesión, es de importancia anotar los siguientes:

- a) Protección interdictal: el poseedor de una cosa o bien de un determinado derecho que se ve perturbado o despojado de su posesión por un tercero, puede encargarse de ejercitar acciones judiciales especiales que tradicionalmente se denominan interdictos para retener y recobrar de manera rápida y sin necesidad de acudir a un juicio ordinario la restitución de la cosa o de un derecho.

² Salvat, Raymundo. **Tratado de derecho civil**. Pág. 40.



Los interdictos se encuentran sometidos a un plazo de caducidad de un año desde que se produjo la perturbación o el despojo, y son juicios sumarios debido a que finalizan por sentencia que no produce el efecto de cosa juzgada, por lo que ello no impide que las partes vuelvan a plantear el fondo del asunto posteriormente relacionado en un juicio ordinario.

- b) Presunciones posesorias: el hecho de que un ser humano se encuentre en posesión de una cosa o bien de un derecho, permite la formulación de determinadas presunciones que son efectivas mientras no sea probado lo contrario en el procedimiento respectivo.

Las de mayor relevancia son las que a continuación se indican:

- Presunción de buena fe: se presume que el poseedor cree de manera honesta en contar con el derecho de poseer mientras no se pruebe lo contrario.
- Presunción de continuidad en la posesión: cuando el poseedor actual se encarga de haber poseído en un momento anterior, se tiene que presumir que ha poseído de manera ininterrumpida durante todo el tiempo intermedio, mientras no se pruebe lo contrario.
- Presunción de título: se presume que el poseedor tiene conocimiento y cuenta de manera efectiva y práctica con un determinado derecho que le autoriza por



completo para poseer, siendo dicha presunción la que lleva a cabo sus actuaciones en un doble sentido:

- 1) En beneficio del mismo poseedor: el cual no se encuentra obligado a la justificación de su posesión, mientras no se haya probado que no cuenta con el derecho de poseer.
- 2) A favor del tercero que adquiere un bien mueble con buena fe: por parte de quien se presenta como poseedor, confiando en la apariencia de la titularidad que puede generar la posesión. En dicho caso, la presunción a título no admite prueba en contrario y por ende la protección del tercero adquirente es definitivamente la relacionada con la adquisición a non dominio, a pesar de que el transmitente no fuera realmente el propietario del bien que haya sido transmitido.
- c) El poseedor que no cuenta con un derecho plenamente establecido: que sea el que efectivamente se pueda encargarse de llevar a cabo la justificación de su posesión, puede llegar a adquirir ese derecho si dicha situación se prolonga en el tiempo a través de la usucapión.

1.5. Modos de adquirir y transmitir los derechos reales

- a) La ocupación: es una forma de adquisición originaria en virtud de la toma de posesión de una cosa que no cuenta con dueño, debido a haber sido abandonada. Además, cuenta con el ánimo de adquisición de la propiedad.

Únicamente es aplicable a las cosas muebles, a los bienes inmuebles que hayan sido abandonados por sus dueños y que pasan a ser parte automáticamente del Estado, y consecuentemente no pueden ser adquiridos por los particulares a través de la ocupación.

En el caso de los bienes muebles que hayan sido perdidos por sus dueños, tampoco existe la posibilidad de adquirir la propiedad por ocupación, sino que se tienen que aplicar las normas jurídicas estipuladas en la legislación civil.

Ello es, de conformidad con lo cual el que se encuentra los bienes es el responsable de ponerlos a disposición de la autoridad competente, con la finalidad de que el dueño pueda hacer efectivo el reclamo de los mismos, aunque aquél tenga el derecho de recibir una recompensa y hacer suyos los bienes cuando el propietario no se presenta dentro de los plazos legalmente estipulados.

- b) **La accesión:** de acuerdo al Código Civil, la propiedad de los bienes de derecho por accesión es todo lo que se les une o incorpora de manera natural o artificial. Entre los diversos supuestos de accesión, el de mayor importancia consiste en el de incorporación de cosas muebles a otras inmuebles especialmente en aquellos casos de edificación.

Los principios fundamentales en dicha materia son aquellos que pueden sintetizarse de la siguiente manera:



- Edificación llevada a cabo en un inmueble en el cual se presume realizada por el dueño del suelo y a su costa, a excepción de prueba en contrario.

 - Cuando la edificación se lleva a cabo por un tercero en suelo ajeno, o bien con el dueño del suelo pero con materiales ajenos, entonces la propiedad de lo construido se atribuye al propietario del suelo.

 - Los desequilibrios patrimoniales que hayan podido producirse como consecuencia de la aplicación de la regla anterior, pueden corregirse a través de la realización de los reembolsos o el pago de las indemnizaciones que sean procedentes, en función de la buena fe o bien de la mala fe de los sujetos que se encuentren implicados.

 - En la situación concreta de las construcciones extralimitadas, o sea aquellas levantadas en suelo propio, pero invadiendo de manera parcial una finca contigua, y debido a ello la jurisprudencia ha señalado que si hay buena fe por parte del que se extralimita en la construcción, es entonces aplicable el principio de la accesión invertida, de forma que el constructor adquiere la propiedad del terreno invadido a través del pago de su valor.
- c) Sistema de título y modo: la adquisición de los derechos reales a título derivativo, pueden tener lugar de manera esencial debido a la sucesión de mortis causa o como consecuencia de la celebración de un contrato. La celebración de un contrato destinado a la transmisión de la propiedad u otros derechos reales no

opera por sí misma en cuanto al efecto de transmisión. La adquisición derivativa de los derechos reales por el contrato necesita de la concurrencia de dos elementos que son:

- Título: un contrato válido de finalidad transmisiva.

- Modo: o tradición como también se le denomina, es aquél en donde la transmisión efectiva se presenta cuando se produce la tradición, la cual puede ser real como la entrega material de la cosa, o simbólica como la entrega de los documentos.

El supuesto de mayor importancia de tradición simbólica, especialmente en el campo inmobiliario, consiste en la denominada tradición instrumental, referente al otorgamiento de escritura pública notarial.

Los dos elementos en mención tienen que concurrir para que pueda producirse la transmisión efectiva del derecho real. El título, si no va continuado de tradición, únicamente permite el origen de la obligación de transmitir; y el modo, si no se encuentra precedido de un título valedero tampoco transmite el derecho y únicamente en su caso la posesión.

De forma natural, para la transmisión de manera derivativa es también esencial que el transmitente sea el titular del derecho que se pretende transmitir y no tenga de ninguna manera limitada la facultad de disposición.



Lo anotado, es en relación a la transmisión debido a que nadie puede encargarse de transmitir lo que no tiene, pero, cabe la posibilidad de que en dichos casos el destinatario efectivamente llegue a consolidar la adquisición a título originario, cuando se presenten los requisitos legalmente exigidos para la usucapión o bien para la adquisición a non dominio.

- d) **Usucapión:** es la adquisición originaria de la propiedad y de otros derechos reales debido a la posesión continuada en el tiempo y en las condiciones estipuladas legalmente.

Dos son los tipos de usucapión que existen:

- **Usucapión ordinaria:** la cual requiere de posesión en concepto de dueño, transcurso del tiempo, buena fe en la posesión y existencia de un justo título que tenga el poseedor actual a su favor.

 - **Usucapión extraordinaria:** requiere únicamente de la posesión en concepto de dueño y del transcurso del tiempo.
- e) **Adquisiciones a non dominio:** o sea las adquisiciones procedentes de quien no es el dueño.

Se les denomina de esa manera a determinados supuestos de adquisición originaria de la propiedad u otros derechos reales, por disposición legal, y con



fundamento en la protección de la confianza que un sujeto con buena fe ha depositado en quien, aparentemente era titular del derecho transmitido y podía disponer de él.

"En la práctica, opera como una especie de usucapión instantánea, sin la necesidad del transcurso del tiempo, llevando consigo la extinción del derecho que anteriormente sería correspondiente a otro sujeto sobre el mismo bien que en su caso, únicamente puede reclamar la indemnización respectiva a quien se encargó de la enajenación de un bien que no le era perteneciente".³

Los casos de mayor importancia que se presentan en el ordenamiento son los que a continuación se indican:

- Bienes que hayan sido adquiridos en establecimientos abiertos al público: en general.
- Adquisición de bienes inmuebles: con buena fe de quien se presenta como poseedor en concepto de dueño.

A ello, se tienen que exceptuar aquellos supuestos en que el propietario originario hubiera perdido la cosa o haya sido privado de manera ilegal de ellas y en dichos casos el propietario sigue siéndolo, y por ende se tiene que reclamar la cosa mientras el poseedor actual no haya consumado la usucapión.

³ Borda, Guillermo. **Manual de derecho civil**. Pág. 65.



- **Adquisición de derechos sobre bienes inmuebles: con buena fe de quien aparece como titular de los mismos, de acuerdo al Registro de la Propiedad de Inmueble.**

1.6. Causas de extinción de los derechos reales

Se tienen que destacar las siguientes:

- a) **Destrucción o pérdida de la cosa sobre la cual recae el derecho real: en determinadas ocasiones, el derecho real no se extingue, sino que el mismo pasa sobre los bienes o derechos que sustituyen a la cosa que haya sido destruida o perdida en virtud del denominado principio de subrogación real.**
- b) **Consolidación: es producida cuando se reúnen en un mismo sujeto la propiedad y a la vez la titularidad de un derecho real que está limitado sobre el mismo bien. En dicho caso, el derecho real que haya sido limitado se extingue y subsiste una plena propiedad, exceptuándose el caso de que ello opere por el beneficio de inventario.**
- c) **Renuncia y abandono: la renuncia a los derechos reales se encuentra bajo la sujeción de las reglas y de los límites generales de la renuncia de derechos.**

La renuncia a un derecho real limitado beneficia al propietario del mismo, que se encarga de la recuperación de las facultades que anteriormente eran correspondientes al renunciante.



"En el caso del derecho de propiedad, no es suficiente con la sencilla voluntad de renunciar al derecho, sino que es fundamental la existencia de un acto de desposesión efectiva por parte del renunciante".⁴

- d) Expropiación forzosa: se encuentra regulada en la legislación guatemalteca y consiste en la privación ya sea temporal o bien definitiva por el Estado, en cuanto a la propiedad o a cualquier otro derecho real o de crédito.

Su titularidad es correspondiente a un particular, en beneficio de otra persona, la cual puede ser pública o privada. Se encuentra bajo la sujeción de determinados requisitos, siendo los mismos los siguientes:

- Existencia de una causa justificada de utilidad pública o de interés social.
- Indemnización anterior al titular que haya sido expropiado.
- Decisión adoptada por la autoridad competente y de acuerdo al procedimiento que haya sido legalmente establecido.

1.7. La publicidad de los derechos reales

La necesidad de otorgar publicidad adecuada a los derechos reales con la finalidad de que puedan ser conocidos por cualquier tercero a quien haya de afectar, se encuentra

⁴ Alonso Serrano, José Ramón. **Derecho civil**. Pág. 100.



garantizada en el ámbito inmobiliario por el Registro General de la Propiedad de Inmueble.

Dentro del ámbito de los bienes muebles, el principal mecanismo de publicidad aunque más rudimentario consiste en la posesión, no obstante que en la actualidad existen también una serie de sistemas registrales de publicidad que tienen aplicación a los bienes muebles de mayor valor y más fácilmente identificables.

El Registro General de la Propiedad de Inmueble es la institución que tiene por finalidad la inscripción o anotación de los distintos actos y contratos relacionados con la propiedad y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles, con la finalidad de garantizar su publicidad y en consecuencia la seguridad del tráfico. El Registro, dedica un folio o archivo a cada finca rústica o urbana donde se contiene toda la historia jurídica de la misma. En dicho folio se pueden inscribir todos los hechos, actos o negocios que determinen la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre la finca, así como la sencilla posibilidad de que se produzca una modificación real. De manera excepcional, y en casos bien concretos, la inscripción registral tiene carácter constitutivo, en el sentido de que las modificaciones únicamente se pueden producir cuando tiene lugar una inscripción.

Los hechos o negocios inscribibles únicamente pueden acceder al Registro cuando consten en la aportación de un documento privado. También, tiene que acreditarse el previo pago de los impuestos que graven el hecho o negocio de que se trate. El título cuya inscripción se pretende que tiene que ser otorgado por quien aparezca como



titular de acuerdo el propio Registro, es fundamental para el aseguramiento y la continuidad en la historia registral de la finca.

Los efectos que se derivan de la inscripción registral son los siguientes:

- a) **Protección del titular registral:** se presume que el titular de conformidad con el trámite registral es el auténtico titular del derecho inscrito, y también lo posee y ejercita de manera efectiva.

De esa manera, el titular registral únicamente tiene que presentar una certificación registral para poder ejercitar su derecho correspondiente, en tanto en juicio como también fuera del mismo y ello mediante un procedimiento especialmente rápido y sumario. Dichas presunciones admiten prueba en contrario, pero éstas sólo se pueden hacer valer acudiendo a los tribunales y solicitando ante éstos la modificación del Registro.

- b) **Protección del tercero que adquiere del titular registral:** no perjudican a terceros de buena fe los actos o contratos relativos a inmuebles que no hayan sido debidamente inscritos o anotados en el Registro.

También, el tercero que, confiando en lo que se publica registralmente, adquiriendo un derecho real de quien aparece como titular registral, se encuentra definitivamente protegido para su adquisición, aunque aquél no fuera el auténtico titular, siempre que se presenten los requisitos legales estipulados.



1.8. Las cosas y los bienes

El objeto de las relaciones jurídicas pueden ser las personas mismas, sus actos o bien las cosas. En el derecho privado, se reducen considerablemente las relaciones familiares en las cuales una persona se encuentra bajo el sometimiento de la potestad ajena relacionada. En otra esfera, objeto del derecho se encuentran las cosas, las cuales son el objeto inmediato de los derechos reales y mediatos de obligación, en cuanto a que pueden ser constitutivos del contenido de la prestación, la cual es el objeto directo y específico de la obligación.

"En sentido filosófico, cosa consiste en toda entidad pensable, real o bien irreal, que es perteneciente a la naturaleza racional o a la irracional. En sentido técnico jurídico, consiste en todo lo que puede en un determinado momento ser objeto de derechos, y, por ende, toda parte del mundo exterior capaz de poder someterse al poder y producir con ello una utilidad de carácter económico".⁵

No es cosa lo que se sustrae a la posibilidad física de apropiación, ni tampoco de la naturaleza libre en sí y en su totalidad. En sentido jurídico, son cosas aquellas partes que pueden efectivamente ser dominadas por el ser humano y destinadas a la satisfacción de sus necesidades básicas.

Con la apropiación, las cosas se convierten en bienes. No es necesaria la apropiación en acto para que tenga un bien, debido a que existen cosas que en la actualidad no

⁵ Lasarte Álvarez, Carlos Lisandro. **Compendio de derechos reales e hipotecarios**. Pág. 90.



cuentan con un dueño, pero pueden tenerlo, res nullius; y al revés, pueden existir cosas extraídas por disposiciones legales a la disponibilidad, sin que por ello puedan dejar de ser tomadas en consideración como bienes patrimoniales nacionales.

Con todo ello, la noción jurídica de cosa no se encuentra completa. No está constituida por partes reales o tangibles del mundo exterior, como un campo, un edificio, una piedra, sino también de diversas entidades ideales que tienen que percibirse con la inteligencia.

El objeto del derecho pueden ser efectivamente las entidades corporales que se perciben por los sentidos y también las incorpóreas que son las que proporcionan una utilidad económica al ser humano como sucede con los bienes inmateriales, y los derechos de autor.

La restricción del concepto de cosa únicamente a objetos materiales que tienen naturaleza corpórea se considera como ello un requisito esencial y lleva como consecuencia la identificación de la cosa.

Ello, puede ser objeto de derecho real para la exclusión de los objetos de derecho, lo cual no es exacto, no pudiendo con ello negarse a que el objeto de éste pueden ser los bienes inmateriales.

La doctrina de las cosas no puede ser entendida si no es mediante el proceder por distinciones y clasificaciones, de las cuales algunas las establece el legislador como la



de muebles e inmuebles que conservan un valor idéntico. También, otras cuentan con valor diverso o distinta importancia, otras tienen una función bien limitada, en cuanto a la agrupación por notas características comunes que producen únicamente algunos particulares efectos.

Todas cuentan con importancia legal, debido a que son normas de derecho positivo que se encuentran dictadas para un determinado grupo de cosas, y no son aplicables a otras, siendo la norma la que se encarga de dictar lo relacionado con el derecho positivo y considera que la clasificación filosófica tiene coincidencia con la legal.

De esa manera sucedió con la *res mancipi* la *nec mancipi*, la cual fundada en la importancia social de algunas cosas, brotó de la íntima estructura de la primitiva sociedad romana, siendo determinante durante todo el desenvolvimiento del derecho clásico sin desaparecer en el justiniano.

La distinción de cosas muebles e inmuebles se encargó de suplantar más tarde la de *mancipi* y *nec mancipi* y llegó a ser un derecho bastante moderno en cuanto al eje de todo el régimen económico y jurídico de la propiedad por la importancia preponderante que se reconoció a la propiedad y que indujo al legislador a prestarse para ello de manera plena y completa.

Dichas distinciones se fundamentan claramente en las distintas cualidades físicas o jurídicas de las cosas mismas como la corporabilidad, consumibilidad, subrogabilidad,



divisibilidad e inmovilidad, o bien en las relaciones de las cosas que cuentan con relación entre sí.

1.9. Clasificación

"Los derechos reales al facultar la conducta del titular sobre una cosa le autorizan a llevar a cabo actuaciones sobre ella de manera directa, sin que por ello se tenga la necesidad de intervenir o de mediar por parte de otra persona".⁶

Lo anotado es oponible a cualquier tercero, o sea, todo el mundo tiene que respetar el derecho del titular correspondiente. Por ende, la importancia de conocer la clasificación de las cosas que han enunciado los romanos, ya que implican de una manera o de otra las cosas dentro del comercio y fuera del comercio.

La clasificación de los derechos reales es la siguiente:

- a) **Cosas muebles y cosas inmuebles:** los muebles son aquellos cuerpos que pueden ser trasladados a otro lugar, ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior que pueda existir. Los inmuebles son aquellos que por su naturaleza y fijeza no permiten moverse del lugar de donde se encuentran.
- b) **Cosas corporales e incorporeales:** las primeras, son aquellas cosas que se pueden apreciar con los sentidos, los cuales son tangibles y pueden ser tocadas.

⁶ Ibid. Pág. 92.



El criterio de tangibilidad que se adoptó por los romanos y sirvió para decidir la corporeidad puede todavía ser tomado en consideración como suficiente en la actualidad.

Los cuerpos que tienen una consistencia etérea, como los gases o las fuerzas de la naturaleza que se dejan dominar o emplear para las necesidades humanas, como la electricidad son también cosas corporales.

Por su parte, las cosas incorpóreas son aquellas cosas no tangibles, como un derecho o una herencia. Las cosas incorpóreas se pueden percibir únicamente de forma intelectual, o sea, consisten en entidades abstractas e ideales y son las que se denominan bienes inmateriales.

La definición romana enumera entre las cosas incorpóreas los derechos patrimoniales, dando lugar con ello a una cuestión bien debatida no únicamente en el derecho romano sino también en el guatemalteco.

En efecto, se designa en la actual legislación como cosas inmuebles algunos derechos reales y de obligación como los derechos del concedente, derecho de usufructo y uso de inmuebles, derecho de habitación y de servidumbres prediales, y otros como los muebles que abarcan los derechos, las obligaciones y las acciones incluyendo las hipotecarias, que tengan por finalidad elevadas sumas de dinero. La concepción romana de los derechos como cosas incorpóreas tienen por fundamento la confusión que del derecho de propiedad



se hace con la cosa objeto del dominio y el derecho del mismo y se confunde con el derecho de propiedad con la cosa cuando se afirma *res mea est*, ya que en lugar de nombrar el derecho de propiedad nombran la cosa.

Dentro del patrimonio se incluyen también otros derechos como los que recaen sobre cosas ajenas, y los de crédito, los cuales no tienen una consistencia material se denominan derechos *res incorporales*, como el derecho de propiedad que se encuentra identificado con la cosa se le llama *res corporalis*. Existe una confusión entre la clasificación de las cosas y las partes constitutivas del patrimonio y son tratados en común las cosas corporales y los derechos, es decir, las entidades heterogéneas.

- c) **Cosas divisibles e indivisibles:** las cosas divisibles son aquellas que sin detrimento de su valor pueden fraccionarse en otras de igual naturaleza. Debido a la aptitud que tienen las cosas a ser reducidas en partes sin que en ningún momento se altere con el fraccionamiento la forma y la esencia o cambie de manera considerable se denominan divisibles.

No es coincidente el criterio de la divisibilidad con el físico, según el cual cualquier cuerpo puede ser fraccionado, siendo necesario que se conserven las partes resultantes de la división homogénea e inalterada en su esencia con relación al todo, debido a que el fraccionamiento determina que los valores de las partes sumadas no den el valor del todo, la cosa tiene que considerarse indivisible.



Dicho criterio del valor no es por sí mismo suficiente, debido a que precisa también que las partes conserven su esencia y pueden servir para el uso al que el todo era destinado.

Las partes divisibles por excelencia son las cosas que no tienen carácter unitario como las cantidades divisibles que son los fundos, los edificios y más fácilmente aquellos que éstos para ambas especies de inmuebles el concepto de divisibilidad no es tan absoluto como deriva de la definición abstracta del mismo.

Por su parte, las cosas indivisibles son aquellas que no pueden faccionarse sin sufrir menoscabo. A la divisibilidad o indivisibilidad material, se contrapone la meramente intelectual, la cual de la misma manera puede darse en las cosas divisibles, en tanto dura el estado de indivisión, siendo ello la única posible en las cosas indivisibles.

También, la voluntad de las partes puede atribuir a cosa que es físicamente divisible el carácter de indivisibilidad como cuando por una obligación por varios deudores se haya estipulado el pacto de que no se pueda satisfacer de manera separada.

La distinción, la cual tiene gran importancia en toda la materia de copropiedad y que produce efectos, tanto dentro de la esfera de los derechos reales como también en los derechos de obligación, no puede apreciarse en todo su valor si no es en sus aplicaciones concretas.

- d) **Cosas principales y accesorias:** las primeras, consisten en aquellas cuya naturaleza se encuentra determinada por sí sola y son de utilidad inmediata y por ellas mismas a las necesidades del ser humano.

Cuando varias cosas se unan a un fin, puede darse a tal unión una relación de dependencia y de subordinación de una a otra, por lo cual ésta se tiene que considerar como principal, y accesorio aquélla.

Ello ocurre en las cosas compuestas, no en las simples o unitarias, que si tienen varias partes, no están formadas por una pluralidad de cosas o si concurrieron varias han destruido la individualidad de las cosas singulares, absorbiéndola en la unidad.

Pero, debido a que entre las cosas simples hay algunas que siendo fructíferas son capaces de la producción de nuevas cosas, pueden ampliar la conceptualización de accesorio, tomando en cuenta en él los productos de una cosa en cuanto a que respecto a ellos, la cosa asume el carácter de cosa principal.

Con una mayor ampliación se puede pasar a la relación de dependencia jurídica, y como a los frutos orgánicos o inorgánicos producidos de manera directa por la cosa misma se pueden equiparar los beneficios, rentas o provechos que se obtienen con ocasión de la cosa, así entre las cosas accesorias pueden claramente incluirse también los valores económicos.



Con ello, se puede dar a conocer que es bien amplio el concepto genérico de cosa accesoria si se comprenden en el mismo las relaciones de degradación tan diversa. Su importancia radica en que por la máxima tradicional, lo accesorio sigue por norma general el destino de la cosa principal.

Pero, ni dicha máxima es aplicada en todo su rigor a toda especie de cosa accesoria ni el concepto técnico de lo accesorio tiene relación con el genérico indicado anteriormente.

Existe una acepción más restringida de cosa accesoria, por la cual se distingue por completo no únicamente a los frutos y a los gastos, sino también a las distintas pertenencias.

Las cosas accesorias son tomadas en consideración como partes principales que han sido unidas para su utilización, para adorno o complemento de las primeras antes anotadas.

En sentido más restringido, tiene que considerársele tal a la parte que unida de manera íntima a la otra, se encuentra con ésta en relación de dependencia y es parte constitutiva e integrante del todo, de manera que no pueda separarse en ningún momento ni mucho menos alterar la esencia y la función del todo.

Una conjunción material consiste en el vínculo que une ambas cosas, de las cuales es principal la que determina la función del todo. Una inseparabilidad,



desde el punto de vista económico y social consiste en la característica de subordinación, debido a que una separación física es concebible por regla general.

Las cosas accesorias constituyen aquellas cuya naturaleza y existencia se encuentran determinadas por otra cosa de la cual dependen.

- e) **Cosas fungibles y no fungibles:** las cosas fungibles son aquellas que pueden ser sustituidas por otras del mismo género. La cualidad de fungibles reposa en la aptitud que tienen naturalmente o pueden tener por su voluntad las partes, algunas cosas para ser cambiadas unas por otras cuando perteneciendo a un determinado género no tienen una individualidad propia y distinta, de manera que en los pagos puedan llegar a subrogarse unas por otras de igual género.

Aparecen siempre como cosas cuya individualidad se determina midiéndolas, pesándolas o numerándolas, son quantitates o de género. Las cosas no fungibles, son aquellas que no pueden ser sustituidas unas por otras ya que se encuentran dotadas de individualidad auténtica.

No fungibles son las que tienen una individualidad propia, la cual las hace no adecuadas para ser substituidas por otras.

"La fungibilidad no se encuentra necesariamente vinculada a una cualidad intrínseca y objetiva de las cosas, puede el uso o la voluntad suprimirla en



cosas que intrínsecamente son fungibles. No se puede, sin embargo, atribuir dicha cualidad a cosas que no lo son debido a su naturaleza”.⁷

El mayor número de cosas fungibles que se presentan en la actualidad se encuentran debidamente representadas por las cosas que son de carácter consumible, esto no es razón suficiente para la identificación de las cosas fungibles con las consumibles, las inconsumibles con las no fungibles, ni menos todavía para restar el valor a la doble distinción.

Todas las cosas consumibles son en sentido jurídico, también fungibles como los alimentos, dinero, leña y carbón que se consumen y se determinan a un tiempo por cantidades, peso y medida.

No todas las cosas fungibles son siempre consumibles, como las distintas reproducciones de una estatua o las varias copias de un libro cuando no sea el comerciante quien dispone de ellas.

Ello, tiene valor y eficacia diversa, ya que mientras la consumibilidad se tiene en consideración, en cuanto a otras relaciones jurídicas en las que es esencial dicha cualidad en las cosas por admitirse la posibilidad de recibir o restituir otro tanto, o en algunos sectores especiales del derecho de obligaciones, como en la teoría de la solutio y de la compensación, únicamente en las deudas de cosas fungibles el deudor puede cancelar con cualquiera de los objetos de género, mientras en

⁷ Gianpiero Tirani, Chironi. **Teoría de los derechos reales.** Pág. 20.



aquellos de cosa cierta y determinada no es posible la liberación y se deduce un vínculo derivado de la pérdida de la cosa prometida.

- f) **Cosas consumibles y no consumibles:** las primeras, son las que por general se acaban con el primer uso.

Las cosas consumibles son aquellas cuyo uso consiste en alterar o destruir su substancia o en desprenderse de ellas. El concepto jurídico de consumibilidad no tiene coincidencia con el físico o químico, de conformidad con el cual nada se destruye.

Las cosas no consumibles, son las que pueden utilizarse de manera repetida. Inconsumibles, son aquellas que en su valor de uso no se encuentran sujetas a la destrucción o a ser enajenadas para su aprovechamiento, y entre éstas se encuentran las deteriorables.

La especie de las consumibles se encuentran en la órbita en que el derecho las toma en cuenta y se sujetan a un tratamiento diverso del de todas las demás, excepcionalmente se equiparan a ellas las especies de deteriorables.



CAPÍTULO II

2. La posesión

"La posesión consiste en la relación de hecho de una persona con una cosa. A través de la historia, se le tomó en consideración a la posesión como el estado de hecho mediante el cual una persona tiene una cosa en su poder".⁸

En la actualidad, se señala que la posesión de un derecho con carácter provisionalmente prevalente con independencia de que exista o no un derecho firme, se tiene que encargar de la justificación de la atribución definitiva de dicha potestad.

Por ende, se trata de un derecho de carácter subjetivo que se encarga de resguardar con carácter absoluto la relación entre el sujeto y la cosa, existiendo además la inmediatividad y la abolutividad sin perjuicio de la posible actuación de otro sujeto que se crea con mejor derecho a la cosa.

2.1. Reseña histórica

Dentro del derecho romano, la posesión evolucionó de manera progresiva para comenzar en el concepto exclusivo del corpus y llegar hasta el elemento espiritual que es el mismo. O sea, se trata de tener la cosa sometida a la misma disposición, y a la plena satisfacción de los fines del ser humano.

⁸ Pothier Boulanger, Donaldo Manfredy. **Estudio de derechos reales**. Pág. 35.



En el derecho germánico aparece la terminología gewere, que consiste en la posesión que lleva consigo el corpus, el animus y la propiedad, o sea, mediante la institución anotada se indica una relación directa entre las personas y las cosas, y la conceptualización de la posesión contó con los conceptos de jurídica y de tentación. En cuanto al derecho canónico, la definición de posesión es más amplia que en el derecho romano, extendiéndose el mismo a los bienes incorporeales y estableciendo para el efecto la tutela posesoria como una de las fórmulas que se necesitan para la recuperación de la posesión.

2.2. Naturaleza jurídica

En primer lugar, la posesión se puede distinguir como un sencillo hecho. Dicha postura, es defendida por los romanistas y se fundamenta de manera exclusiva en las circunstancias materiales y se va a resguardar sencillamente la posesión para que pueda existir únicamente una apariencia.

En segundo lugar, la misma puede ser tomada en cuenta por quienes la consideran un derecho, debido a que la posesión es constitutiva de un interés jurídicamente resguardado.

En tercer lugar, la mayoría de autores defiende que la posesión consiste en un derecho real debido a que confiere a su titular un poder inmediato sobre una determinada cosa y además presenta una protección contra quien puede perturbar ese derecho, por lo cual quedarán asimilados los conceptos de posesión de hecho y de derecho.



En el ordenamiento jurídico, la mayoría de autores y la doctrina dominante se encargan de la defensa positiva de los derechos reales, debido a que confieren a su titular un poder de tipo inmediato sobre la cosa y además una protección contra quien puede encargarse de la perturbación de ese derecho en protección, por tanto quienes quedan asimilados son los conceptos de hecho y de derecho.

2.3. Clases de posesión

Las clases de posesión son las que a continuación se dan a conocer:

- a) **Posesión natural:** consiste en la tenencia de una cosa o bien en el disfrute de un derecho por una persona determinada. La posesión natural únicamente necesita de un corpus, o sea de una tenencia de la cosa.

- b) **Posesión civil:** es referente a la tenencia o disfrute y a la intención de haber de la cosa o del derecho como propios. La posesión civil exige un animus o intencionalidad determinada.

- c) **Posesión en nombre propio y en nombre ajeno:** la posesión se lleva a cabo en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o bien por otra en su nombre o representación.

Doctrinariamente se ha interpretado de manera distinta en cuanto a que se distinguen los conceptos tener y ejercer. El que tiene la posesión puede ejercer



por sí mismo el poder de hecho relacionado con la cosa, pero ello no limita a que otras personas puedan llegar a ejercerlo en su representación.

- d) Posesión en concepto de daño y posesión en concepto distinto: la posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos que son o en el dueño, o bien en el tenedor de la cosa o derecho para su conservación o disfrute perteneciendo el dominio a otra persona.

"El poseedor tiene a su beneficio la protección posesoria de los tribunales y además el título suficiente para la adquisición por usucapión, mientras que el tenedor, únicamente va a tener el resguardo de su derecho".⁹

- e) Posesión mediata y posesión inmediata: aparece también dentro de la disposición determinante de que hay una persona que se encuentra presente en ese momento y que consecuentemente está recibiendo todos los derechos que aparecen de la misma y otro poseedor que será el que va a poseer un medio plazo y que además va a tener la protección de su derecho mediante los tribunales.
- f) Posesión de buena fe y de mala fe: se reputa como poseedor de buena fe a quien no tiene conocimiento que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Además, se reputa como poseedor de mala fe al que se encuentra en el caso contrario.

⁹ Ibid. Pág. 46.

La buena fe siempre se presume y al que afirma la mala fe de un poseedor es correspondiente la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde dicho carácter, sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten al poseedor que posee la cosa de manera indebida.

- g) **Posesión justa y posesión injusta:** en ningún caso puede llegar a adquirirse la posesión de manera violenta, debido a que mientras exista un poseedor existirá oposición a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resida en la entrega, deberá encargarse de solicitar el auxilio de la autoridad correspondiente y con competencia.

Los actos tolerados y aquellos ejecutados de manera clandestina y sin el debido consentimiento del poseedor de una determinada cosa, con o sin violencia, no lesionan a la posesión.

- h) **Posesión exclusiva y coposesión:** más que clases de posesión son modos de poseer. La posesión como un hecho no puede reconocerse en dos personalidades divergentes fuera de los casos de indivisión.

Si surgiere una contienda sobre el hecho de la posesión, será preferido el poseedor actual; si resultan dos poseedores, el más antiguo; si las fechas de las posesiones fueren las mismas, el que presente el título; y, si todas estas condiciones fueran iguales se tiene que constituir en depósito o guarda judicial

de la cosa, mientras se decide sobre la posesión o la propiedad por los trámites respectivos.

Cada uno de los partícipes de una cosa que se posea en común, se entiende que ha poseído de forma exclusiva la parte que al dividirse le sea suficiente durante todo el tiempo que haya durado la indivisión. La interrupción en la posesión del todo o parte de una cosa poseída en común perjudica por igual a todos.

- i) **Posesión civilísima:** consiste en aquella posesión que se adquiere mediante ministerio de ley, con independencia de que se pueda producir o no el hecho material relativo a la posesión.

La posesión de los bienes hereditarios se entiende que es transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento en el cual muere el causante, en el caso de que llegue a existir herencia.

2.4. Sujeto de la posesión

La posesión puede ser adquirida y disfrutada, tanto por las personas físicas como también por las personas jurídicas, sin mayores limitaciones que aquellas que aparecen de manera expresa reconocidas legalmente. Las personas jurídicas pueden poseer bienes de toda clase, así como también contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles y criminales, de acuerdo a las leyes y a las reglas de la Constitución Política.



También, puede ocurrir que más de una persona posea una misma cosa, o disfrute de igual derecho. Existe comunidad cuando la propiedad de una determinada cosa o de un derecho es perteneciente pro indiviso a varias personas.

Además, a falta de contratos o de disposiciones especiales, la comunidad se regirá por las prescripciones legales.

2.5. Objeto

Las cosas pueden ser objeto de la posesión y los derechos que sean susceptibles de apropiación.

En relación a la adquisición de la posesión, se tiene que señalar que la misma se va a llevar a cabo por la ocupación de las cosas y de los derechos poseídos o bien por el hecho de quedar estos objetos a la acción de la propia voluntad, en lo cual deben tener intervención los actos del mismo sujeto y cumplir con las formalidades legales necesarias para poder adquirir al derecho. Los criterios necesarios son los que a continuación se indican:

- a) La ocupación material.
- b) La realización de actos propios.
- c) El cumplimiento de las formalidades legales.



Dichas formalidades anotadas se van a producir mediante los siguientes criterios:

- 1) **La tradición:** es necesaria para la adquisición del derecho real de dominio y como requisito previo es necesaria la posesión. Dicha tradición o traditio lleva consigo el encontrarse en posesión de la cosa y con la entrega de la misma, pero es necesario que lleve consigo un contacto físico con la cosa.
- 2) **La adquisición que se produce por ministerio de la ley:** sucede en aquellos casos en que una disposición legal va a encargarse de investir a una persona, con la condición de ser un poseedor del bien y sin la necesidad de aprehensión material.
- 3) **La adquisición judicial por posesión:** se lleva a cabo a través de un juicio verbal, a través del cual un tribunal de justicia puede encargarse de poner en posesión a los bienes, a quien los haya adquirido por cualquier título. También, se puede poner en posesión de un bien a quien no haya revelado la verdad en un litigio.

2.6. Pérdida

La relación entre el titular de un bien y el mismo puede llevar consigo a que en determinadas situaciones pueda llegar a producirse la ruptura entre ambos, tanto por los hechos propios como también por los hechos ajenos, entre las diversas situaciones que pueden llegar a aparecer, siendo las mismas las que a continuación se dan a conocer:



- a) Cesión hecha a un tercero por título oneroso o gratuito: como sucede en el caso del arrendamiento.
- b) Por la posesión de otro: o inclusive contra la voluntad del antiguo poseedor, siempre que la nueva posesión haya durado un tiempo estipulado.
- c) Por la pérdida total de la cosa: o bien por su destrucción, o debido a que ésta quede fuera del comercio de los hombres.
- d) Por abandono de la cosa que supone: debido a que el interesado ha colocado el bien en circunstancias de las que externamente puede deducirse su abandono. Ello, sin perjuicio de que pueda existir prueba en contrario de ese abandono.

2.7. Recuperación

El efecto principal de la recuperación de la posesión va a ser el que la misma se encuentra sin disfrutarlo sin interrupción alguna y de ello derivan dos consecuencias que son:

- a) Si dicha interrupción ha sido voluntaria y por ende el poseedor lo ha permitido de esa manera: en dicho caso para el cómputo de los plazos no va a existir una continuidad, ya que se volverá a comenzar el mismo una vez se haya recuperado la posesión.



- b) Consiste en aquella posesión perdida de manera ilícita: en donde se presenta que el poseedor, va a poder encargarse de la reivindicación de quien la posea, e inclusive tiene derecho a llevar a cabo el respectivo reclamo de quien la hubiese adquirido en una subasta de orden público, siempre que abone un precio que sea justo.

En relación al cómputo de los plazos, se entiende por el mismo a todos los efectos que el poseedor que recupera la cosa, lo ha llevado a cabo de manera ininterrumpida en el disfrute y por ende, se debe indicar que puede sumarse todo el tiempo para los efectos de la prescripción.

2.8. Conservación

Siempre que la posesión se encuentre bajo influencias se tiene que disfrutar de todos los elementos que conlleva la misma, partiendo de la idea del derecho romano en donde se indicaba que se poseía una cosa cuando la misma era conservada mientras se encontrara el corpus y el animus. Si se llegaba a perder el corpus y subsistía el animus, se podían entonces ejercitar las acciones de tipo posesorias para poder recuperar dichas posesiones materiales. La posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se encuentre bajo el poder del poseedor, aunque el mismo ignore de forma accidental su paradero.

"La posesión de los bienes muebles que hayan sido adquiridos de buena fe es equivalente al título. Pero, el que haya perdido una cosa mueble o se encuentre

privado de ella de manera ilegal, podrá encargarse de su reivindicación de quien la posea".¹⁰

2.9. La posesión y su trámite registral

La posesión va a tener importancia frente al Registro de la Propiedad de Inmueble, en cuanto a que es de utilidad y fundamento para la adquisición de los derechos, debido a que se presume de que quien tenga escrito el dominio, de los bienes inmuebles o de los derechos reales tiene la posesión de los mismos. Por ende, va a existir una presunción iuris tantum, en beneficio del titular registral que a todos los efectos se está mostrando en relación a una cosa. Los beneficios de la prescripción adquisitiva en beneficio del titular, deben ser estudiados para la determinación del título justo de inscripción y se presume que ha poseído pública, pacífica y de buena fe durante todo el tiempo de vigencia del asiento, así como los antecesores de los que traiga causa.

2.10. Efectos de la posesión

Cualquier poseedor va a tener derecho a ser respetado en posesión y si fuese inquietado en ella, tiene que ser amparado o sustituido en dicha posesión por los medios que las leyes establezcan. Por ende, se tienen que establecer una serie de presunciones que se derivan de forma directa de la posesión, siendo las mismas las que a continuación se dan a conocer y explican brevemente:

¹⁰ **Ibid.** Pág. 101.

- a) **Presunción de buena fe:** se entiende que el poseedor siempre lleva a cabo sus actuaciones de buena fe y el que entienda lo contrario debe encargarse de su comprobación.
- b) **Continuidad del concepto de posesión:** es dependiente de que pueda ser otorgado en un determinado momento en virtud del título.
- c) **Legitimidad posesoria:** 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.
- d) **Presunción de posesión de los bienes muebles:** que se encuentren dentro de los inmuebles.

2.11. Protección judicial

La tutela de la posesión radica en que todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y tiene que ser amparado o sustituido en dicha posesión en las normas y en los procedimientos que se encuentran establecidos.

A partir de dicha idea, aparecen diversos asuntos que llevan a considerar la forma en la cual se tiene que resguardar y obtener ello de manera pacífica y de forma completamente ininterrumpida. Para ello, se tiene que establecer por una parte lo que es la legitimación activa que supone que el poseedor puede encargarse del ejercicio de



todas las acciones que la legislación pone a su disposición para la defensa de sus derechos, apareciendo la legitimación pasiva en cuanto a que las acciones tienen que encaminarse contra el autor de las perturbaciones.

También, se presenta dentro de los efectos del derecho romano lo que es la acción publiciana, que originalmente se ejercía para la defensa del mejor derecho a poseer, entre dos o más personas que se encuentran bajo el mando de algo.

También, se pueden ejercitar acciones posesorias que se encargan de la sustitución de los antiguos interdictos de retención o del recobro de la posesión. Además, las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión no serán admitidas.



CAPÍTULO III

3. Posesión continuada y la tenencia de la tierra en Guatemala

Los derechos sobre la tierra son referentes a un espacio, a un territorio que no puede llegar a desplazarse de un lugar a otro, debido a que la tierra cuenta con la particularidad de contener en su seno o bien en su superficie recursos que no son provenientes del trabajo de los seres humanos que constituyen un capital natural.

Los individuos y las personas tienen una serie de derechos sobre el territorio y ellos tienen relación con otros grupos de personas que son susceptibles de transitar por dicho espacio, o bien de emplear los recursos que abarca. No pueden comprenderse esos derechos sin hacer referencia alguna a un análisis social, nacional y local en el país.

Tampoco pueden abordarse dichos aspectos, sin tomar en consideración que son cambiantes con el tiempo y que evolucionan de manera permanente en las relaciones de los seres humanos a la tierra y que tienen que hacer referencia a una dimensión temporal. Las conceptualizaciones que se utilizan, las palabras y los términos para la descripción o para la regulación y reglamentación de los derechos y de las relaciones en cuanto a la tierra surgieron en los contextos de la historia.

"Las normas jurídicas que rigen los derechos de la tierra, también se han ido promulgando en diversas épocas y contextos diferentes, anulando con ello



determinados casos anteriores, superponiéndose otras veces y creando con ello confusiones".¹¹

De manera frecuente, únicamente una parte de las normas jurídicas se puede aplicar en la práctica. La evolución de la legislación guatemalteca ofrece durante los últimos años ilustraciones bien claras de dicho fenómeno, haciendo aparecer el problema de la propiedad como algo extremadamente complejo y que parece no tener solución alguna.

Los derechos de la propiedad sobre la tierra pueden surgir de dos grandes maneras que son desde el Estado o bien desde los actores sociales a nivel local. La primera forma, es de importancia.

El Estado central dueño de las tierras nacionales otorga los títulos haciendo pasar las tierras del dominio público al dominio privado. En dicho caso, el título parece encontrarse al origen de la propiedad que pasa después de mano en mano a través de las herencias. Los segundos, nacen poco a poco como producto de las relaciones entre los actores sociales. Se hacen y deshacen diversas medidas que las relaciones de fuerza cambian entre los grupos, consolidándose mediante procesos que no de manera necesaria quieren decir justicia social.

Dicho proceso es el resultado del primero. Además, son mecanismos de tipo prescripción que permiten el aseguramiento del usuario de determinadas condiciones, para la adquisición de derechos de posesión y después de propiedad.

¹¹ Ochoa Gamarro, Oscar Estuardo. **Derecho civil: bienes y derechos reales**. Pág. 40.



Los derechos sobre la tierra pueden ser referentes a derechos de los seres humanos, de grupos familiares o sociales y de entidades jurídicas, así como de grupos étnicos y de naciones.

Generalmente no todos se encuentran en las mismas manos, y pueden en un determinado momento superponerse. Los títulos de la tierra especifican de manera general los límites territoriales.

Esos derechos pueden ser de diversos tipos como:

- a) Derecho de acceso a la tierra.
- b) Derecho de extracción de determinados bienes.
- c) Derecho de explotación.
- d) Derecho exclusivo de explotación sobre todos los recursos.
- e) Derecho de alienar, o inclusive de destruir los recursos que estén contenidos en la tierra.

Además, se pueden presentar diversos conflictos entre los tenedores de derechos y con personas que sean ajenas y que no pueden reivindicar ningún derecho que se encuentre establecido.



Dicha concepción amplía claramente los derechos sobre la tierra y permite la incorporación reflexiva de las relaciones que se presentan entre los propietarios y los inquilinos, colonos en relación a la tenencia de la tierra.

"La administración de los derechos antes anotados, se lleva a cabo mediante diversos mecanismos, los cuales implican instituciones de diversa índole. La resolución de los conflictos se puede presentar en diversos niveles pero se tiene que recurrir al sistema judicial".¹²

La búsqueda de una mejor gobernabilidad, es necesaria para garantizar un desarrollo sostenible y se encarga de ilustrar con frecuencia la necesidad de un marco tanto social como político coherente a nivel local y puede además demandar la emergencia de nuevas instituciones o instancias locales capaces del establecimiento y de la aplicación de normas colectivas, que superen las contradicciones y las insuficiencias de las reglas antes señaladas. Además, se necesitan instancias de mediación y de resolución administrativa de conflictos. Otra consideración relevante con relación al asunto de la tierra consiste en la adecuación de la tenencia con las posibilidades de desarrollo y de una reducción de la pobreza.

Por lo general, las situaciones igualitarias son constitutivas de los elementos favorables para una utilización adecuada del recurso tierra, para la limitación de los conflictos sociales y para la prevención de mayores crisis. De la integración exitosa de este sector particular en el sector agrario regido por los regímenes de tenencia ordinarios, depende

¹² **ibid.** Pág. 50.

de parte la reducción de los conflictos y de la inseguridad de la tenencia y posibilidad de un proceso de desarrollo.

3.1. La tierra

Tiene varios sentidos y es referente al planeta en el que habitan los seres humanos, a la superficie del globo terrestre no cubierto por el mar, a la capa superficial y al suelo.

En la mayoría de los casos, a excepción que el contexto tenga explícitamente y cuente con otro significado, la palabra tierra se tiene que comprender como un territorio, una fracción perteneciente a la superficie terrestre, incorporando para el efecto el subsuelo, suelo y los recursos de la naturaleza que abarque.

Las normas jurídicas guatemaltecas indican las limitaciones a la conceptualización de la misma, en donde el subsuelo por ejemplo es tomado en consideración como propiedad estatal, por lo cual el ser propietario de la tierra no implica que sus derechos se extiendan al subsuelo.

3.2. Régimen de tenencia de la tierra

Un régimen consiste en el conjunto de procedimientos, de normas, de prácticas relacionadas entre sí que norman el funcionamiento de una determinada cosa. El régimen de tenencia consiste en la aplicación de dicho concepto a las relaciones de los seres humanos en cuanto a la tierra.



Por ello, se tiene que partir del estudio de las situaciones de orden teórico en fundamento a las cuales se puede claramente comprender lo que se observa en realidad. Para diferenciar claramente el concepto teórico de la expresión legal se tiene que señalar el tipo de régimen de tenencia o de régimen teórico de tenencia.

Cada régimen teórico de tenencia se encuentra caracterizado por una lógica bien específica, o sea, una concepción particular de relaciones de tenencia, motivo por el cual se ha tenido en el devenir histórico una génesis específica.

Realmente, la historia hizo que se beneficiaran algunas relaciones sobre otras, las cuales permitieron la legalización de varios tipos de tenencia y no otros, encontrándose por ende expresiones mezcladas y a veces bastante contradictorias de estos distintos tipo de regímenes de tenencia.

"Los mismos conceptos de dominio y posesión, de propiedad absoluta y de propiedad comunal, se encuentran ligados a determinados tipos de régimen de tenencia, los cuales están históricamente marcados y se utilizan en bastantes ocasiones como una manera no adecuada para la señalización de situaciones que relevan a otros".¹³

Además, se encargan de poner el acento en conceptualizaciones políticamente de importancia en el momento de su aprobación, cuya validez se encargan de extender a todo el territorio nacional y a distintos sistemas esenciales

¹³ **Ibid.** Pág. 31.



Consecuentemente, el reconocimiento legal de las distintas realidades acostumbra ser parcial, lo cual puede ser el origen de diversos problemas y conflictos que no lograrían comprenderse sin hacer referencia alguna a los diferentes tipos de regímenes que existen.

3.3. Reforma agraria

Es posiblemente el concepto que permite analizar la tenencia de la tierra y sus transformaciones recientes en la sociedad guatemalteca.

Dentro de su aceptación corriente, la reforma agraria es definida como una operación de redistribución de la tierra en beneficio de los más desprovistos.

Además, puede implicar medidas que también se encuentren destinadas a la repartición de los medios de producción agrícola como lo son los equipos, los edificios y el agua de irrigación, significando con ello una total transferencia de todo o parte de los ingresos de los antiguos propietarios de la tierra.

Las instituciones que se encuentran encargadas de la reforma agraria han tenido en la sociedad guatemalteca alguna reformas.

En particular, se acostumbra la confusión de las acciones de titulación de tierras nacionales con la titulación de una reforma agraria, e inclusive de la aplicación de restricciones a ambos títulos. Generalmente, se puede llegar a dicha materia y se entra



en confusión al accionar de las diversas instituciones de reforma agraria con la reforma agraria en el sentido estricto.

Dicha definición de reforma agraria es totalmente excluyente de la transformación de las diversas unidades de producción, que están afectadas en las empresas del Estado guatemalteco.

De hecho, la creación de un sector estatal de grandes unidades no cuenta del todo con la misma naturaleza de carácter económico que la redistribución de tierras a los productores pobres.

El cambio de dueño sin cambio de una relación entre la tierra y lo que es la fuerza de trabajo no tiene porque provocar fuertes cambios en los diversos sistemas de producción, ni mucho menos la intensificación en trabajo humano que se espera de la reforma agraria.

3.4. Sector reformado

Se le denomina así al conjunto de tierras que fueron objeto de las redistribuciones agrarias. Pero, debido a la creciente evolución del estatuto que las tierras en la sociedad guatemalteca fueron objeto de confiscación y de expropiación, resultó casi improbable la separación a nivel físico de manera estable en el tiempo de las tierras que se encontraron bajo la administración estatal y que fueron cedidas a cooperativas o a productores individuales.



Por lo tanto, es necesario incluir dentro del concepto de sector reformado las tierras que se transformaron en fincas de carácter estatal y pasaron a integrarse a la sociedad comunal, en aplicación de una o varias normas jurídicas.

3.5. Posesión conforme al registro

En el Registro General de la Propiedad de Inmueble, se inscriben los derechos de dominio y el resto de derechos reales, siendo un hecho notorio que la posesión debería registrarse por recibir su protección fuera del mismo, ya que se lleva a cabo básicamente mediante interdictos posesorios.

El mismo, consiste en el sistema registral que permite la incorporación de la posesión registral de derechos reales por medio de un título supletorio y le proporciona toda la protección y garantía cuando reúne los requisitos legales necesarios. También, existen otras maneras de inscripción de los derechos posesorios que no son títulos supletorios. Ello, se origina en la facultad con la cual cuentan los registradores de abrir los libros que se necesiten.

Contra la prestación inscrita no se puede admitir otra prueba más que otra posesión igualmente inscrita y mientras subsista la inscripción el que se apodere del bien a que se hace referencia en el título que haya sido registrado, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente, debido a que tiene que ser prevaleciente la prescripción extraordinaria que permite aun sin título inscrito la adquisición de verdaderos derechos de propiedad.



Aunque no se cuente con un título y cualquiera que sea la condición en la cual se encuentre el poseedor, el mismo adquiere la propiedad en juicio si fuese demandado por otro que alegue tener título inscrito y en dichos casos no procede y prevalece el poseedor de hecho en el tiempo.

Dicha concepción entra en contradicción con otros elementos, debido a que parece que se encuentra una predominancia histórica de las maneras de adquisición de los derechos desde el poder central en donde se establecen los únicos títulos que tienen validez y que han sido entregados al Estado contando con la debida seguridad jurídica relacionada. Además, se tiene que establecer que las inscripciones llevadas a cabo contra títulos anteriormente inscritos no tienen valor alguno y que su cancelación puede ser pedida en cualquier tiempo ante el juez correspondiente, quien será el encargado de su determinación. Dicha disposición puede ser interpretada como un desconocimiento del procedimiento de los títulos supletorios, en la medida de que mantendría una permanente amenaza e inseguridad sobre las propiedades adquiridas a través de esta vía.

Para la identificación e individualización de la finca, se tiene que hacer constar en el Registro respectivo en cuanto a su naturaleza, situación, linderos, nombre y número si constaren en el título.

El problema radica en el hecho que algunos puntos de referencia son bien indecisos, unas estimaciones del área se traducen en dificultades de poder ubicar claramente y con seguridad una finca en el espacio.



En la práctica, no se puede asegurar que diferentes inscripciones no se apliquen a la misma porción territorial. La experiencia de terreno existente permite la afirmación de que los procedimientos informales de los productores en el campo en variados casos, respetan las normas fundamentales de la administración legal de derechos.

"El estudio de la verificación de los títulos de propiedad es fundamental e implica la completa averiguación en donde se encuentra legitimada la acción de propiedad gozando del beneficio que establece la ley".¹⁴

3.6. Prácticas de tenencia de la tierra

En términos generales, un régimen consiste en un conjunto de procedimientos, de normas y de prácticas relacionadas entre sí que norman el funcionamiento de una determinada cosa. El régimen en mención, consiste en la aplicación de dicho concepto a las relaciones de los seres humanos en cuanto a la tierra.

Cada régimen de tenencia de la tierra se caracteriza por la existencia de una lógica bien precisa, o sea, por una concepción bien particular de las relaciones de tenencia, que generalmente han tenido en la historia una génesis bien particular.

Es por ello, de importancia destacar que dichos tipos puros o teóricos, de regímenes de tenencia por lo general no se pueden encontrar en la práctica como tales. La historia privilegió algunas relaciones sobre otras, lo cual ha permitido la legalización de las

¹⁴ Borda. *Ob.Cit.* Pág. 95.



relaciones de tenencia y no otras. En la práctica, es de importancia señalar que se encuentran expresiones que ya están mezcladas y en determinadas ocasiones las mismas son contradictorias de unos procesos de tenencia. Las normas jurídicas consisten en asociaciones con uno o otro tipo de régimen de tenencia y pueden asociarse, pero por lo general se integran de conjuntos que son homogéneos de leyes que les siguieran y que tengan relación con un mismo régimen teórico.

Los diversos tipos de régimen son los que a continuación se indican:

- a) Régimen de tierras de comunidades indígenas: el cual se fundamenta en derechos anteriores a la posesión de las potencias colonizadoras.
- b) Régimen de propiedad privada: se encuentra fundado en la entrega de títulos reales.
- c) Régimen de posesión: es fundamental en toda la República guatemalteca.
- d) Régimen de reforma agraria: se añade a los anteriores superponiéndose la propiedad fundada en títulos reales y en el régimen de posesión.

3.7. Diversos actores en la gestión territorial

Para una clara comprensión de la complejidad y diversidad de las situaciones de la tenencia de la tierra que se presentan en Guatemala, es bastante conveniente que



existan distintos actores en la gestión de la tierra y de los recursos y suelen ser los siguientes:

- a) Una persona.
- b) Un grupo de personas.
- c) Varios grupos de personas.
- d) Toda la humanidad.
- e) Quien tenga un sencillo acceso.
- f) El que tenga acceso y la posibilidad de extraer recursos.
- g) Quien cuente con el derecho de allanar el bien.
- h) El que tenga el derecho de combinarse con el derecho de alinear un bien.

3.8. Expresión legal

La legislación civil se encarga del reconocimiento de la posesión como fundamento del proceso de adquisición sobre la tierra. Pero, no se lleva a cabo la distinción entre los



diversos tipos de derechos que pueden presentarse detrás de lo que se denomina posesión.

También, existen mecanismos formales de orden específico de transmisión de los derechos de posesión los cuales son el fundamento de las escrituras posesorias y de los títulos supletorios.

La legislación vigente en relación al Registro General de la Propiedad de Inmueble, faculta a los registradores a abrir libros específicos si los estiman prudente.

Otros mecanismos de transmisión de los derechos de posesión se tienen que implementar de manera informal, aunque sí de acuerdo a las reglas respetadas a nivel de las comunidades.

Dichas formas de administración cuentan claramente con arbitraje necesario o con personas que tienen un respeto a la mayoría. Se fundamentan en un auténtico derecho consuetudinario.

Los conflictos no necesariamente tienen que ser conflictos abiertos. También, pueden presentarse problemas latentes entre las personas y las instancias de fuerza bien desigual que no desembocan en conflictos abiertos por optar el más débil a la renuncia de sus derechos a través de una pequeña compensación ante la imposibilidad de hacerlos valederos y el riesgo de poder perder todo. Dicha situación es bien común a todos los regímenes de tenencia, pudiendo ser particularmente relevante en el caso de



conflictos que pueden surgir entre poseedores y personas que se reivindican en relación con la propiedad.

3.9. Casos típicos de conflictividad

Los principales casos típicos de conflictos son los que a continuación se dan a conocer:

- a) **Conflictos entre dos poseedores:** se presentan debido a los límites de sus correspondientes territorios o bien por la naturaleza de sus derechos respectivos. En esta categoría entran los conflictos por herencia, ventas y servidumbres.

Por lo general, los sistemas de administración local también funcionan como instancias de mediación y únicamente en última instancia se necesita de la intervención policial y de la justicia formal.

- b) **Conflictos por límites o por el acceso a recursos:** entre actores de poderes muy desiguales, los cuales no pueden tratarse fácilmente ni en las instancias locales de mediación ni en la justicia formal.
- c) **Conflictos entre el que posee la tierra y el actor que dice tener el dominio:** ello puede ser en referencia al Estado, si la tierra es nacional, si se ha sido beneficiando por la titulación de tierras nacionales, o ha empleado una vía imperfecta o inclusive fraudulenta para la obtención del dominio. El carácter informal de muchos mecanismos de administración de derechos de posesión que



se utilizan a nivel local a pesar de ser garantizados por la ley, tienen en la actualidad que hacerse válidos contra terceros.

- d) Conflictos entre poseedores: para reivindicar de esa manera la propiedad comunal de la tierra.
- e) Conflictos basados en la actualización de los registros de los derechos: consisten en la oposición del dueño legal formalmente reconocido y el dueño real que puede ser legítimo.
- f) Conflictos entre el dueño de los derechos de posesión o de propiedad: en relación a la persona a quien entregó la tierra en aparcería.

3.10. Fuente principal de derecho y características

El régimen se fundamenta en las distintas normas de reforma agraria, de expropiación y explícitamente en la Constitución Política de la República.

Cuando no hace referencia tan clara a la reforma agraria, se deja claro que la base a la función social de la propiedad, se justifica con las intervenciones del Estado mediante las leyes particulares.

Las diversas formas de propiedad tienen que ser aseguradas y estimuladas sin la existencia de discriminación para la producción de riquezas y de la debida producción



de riquezas, todas ellas dentro de su libre funcionamiento deben cumplir una función social. Además, se tiene que garantizar la propiedad privada de los muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción.

En virtud de la función social de la propiedad, este derecho se encuentra sujeto por causas de utilidad pública o de intereses sociales, a las limitaciones y obligaciones que en cuanto a su ejercicio le impongan las normas jurídicas.

Los bienes inmuebles anteriormente anotados, pueden ser objeto de expropiación de conformidad con la ley, previo pago de la indemnización correspondiente. La reforma agraria elimina el latifundio ocioso y se hace prioritariamente con tierras estatales.

Cuando la expropiación de latifundios ociosos afecten a propietarios privados, se tiene que hacer cumpliendo con lo estipulado constitucionalmente.

El origen de los derechos de los beneficiarios de la reforma agraria radica en:

- a) Entrega de la tierra, bajo una u otra forma por el Estado.
- b) Herencia de estos derechos como personas o como miembros de un grupo.
- c) Compra de derechos a otro beneficiario de la reforma agraria en los límites que permite la ley.

3.11. Transición hacia el régimen de propiedad

Es bastante difícil salir de situaciones elevadamente conflictivas de manera definitiva en cuanto al régimen de propiedad especial ligado a reformas agrarias. Pero, dicha salida parece ser elevadamente discrecional.

"La salida del régimen específico de propiedad de reforma agraria ha estado por lo general condicionada por un parámetro temporal. Existen por ende, varias formas de reformar el régimen de propiedad ordinaria, o sea el que corresponde a los tipos de regímenes".¹⁵

Existen diversas formas de retornar al régimen de propiedad ordinario, o sea al que corresponda a los tipos de regímenes de algunas de las cuales resultan ser extremadamente difíciles de lograr.

3.12. Regímenes de tenencia que implican limitaciones

El régimen de reforma agraria no consiste en el único ejemplo de limitaciones de derecho de propiedad en determinados espacios del territorio nacional en aplicación a las leyes particulares.

En la actualidad existen un elevado número de instancias gubernamentales y no gubernamentales asociadas, directa o indirectamente con los temas de asignación,

¹⁵ **Ibid.** Pág. 101.



legalización, titulación de tierras provenientes principalmente del sector reformado y también del sector no reformado.

El país cuenta con desigualdad en la tenencia de la tierra al compararle con el resto de regiones del mundo. Los valores medidos señalan un descontrol y elevados niveles de inseguridad en la tenencia, un gran número de propietarios informales, falta de seguridad para los derechos de propiedad del género femenino, sistemas de administración de tierras complejas, falta de información y desorden en los datos de registros de propiedad, centralización política y ausencia de mecanismos para el acceso al crédito empleando la tierra como garantía.

Las principales funciones asociadas a un régimen de administración de tierras que son avalados por actos de asignación de tierras por parte del Estado, ya dadas en donación, a beneficiarios de actos de reforma agraria, se pueden agrupar a las instancias gubernamentales en diversos términos.



CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico y doctrinario de la prescripción adquisitiva y de la posesión continuada de derechos reales

"La usucapión es llamada prescripción adquisitiva y consiste en el medio para adquirir el dominio sobre bienes inmuebles o muebles objeto de posesión, es otro medio de adquirir la propiedad, siendo su importancia puesta ya de relieve desde los jurisconsultos romanos".¹⁶

4.1. Etimología

Es proveniente del latín *usus*, que quiere decir utilizar una cosa y de *capere*, que es equivalente a tomar. Dentro del derecho romano la institución denominada usucapión era empleada para la adquisición del dominio por la posesión durante y por un cierto tiempo.

4.2. Reseña histórica

El derecho romano preclásico era una institución exclusiva del derecho quirritario que tenía por finalidad el convertir en propietarios a aquellas personas que no detentaban dicha situación jurídica, debido a que existía una transmisión de la cosa. Por ende, los

¹⁶ Valiente Izeppi, Ronaldo Alexander. *Prescripción adquisitiva*. Pág. 56.



peregrinos no contaban con la posibilidad de emplear este instituto, por ser esta una manera de adquisición propia del derecho civil.

Las doce tablas, eran las que establecían que el dominio podía ser adquirido por la posesión continuada e ininterrumpida si la cosa era mueble o inmueble y vencido el plazo legal según corresponda, se consideraba que el usucapiente adquiriría un título intocable. Por las doce tablas, estaba expresamente prohibidos los fundos contiguos, que contaban con la función de demarcar la división de los mismos, y a su vez era empleado para el paso de las personas y arados. Además, se discutía si el antiguo derecho romano exigía la buena fe como elemento necesario para llegar a usucapir. Dicho elemento ético de la bona fides, fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza.

La misma fe se presentaba cuando alguien que contaba una cosa creía que quién se la transmitió consistía en el auténtico propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo.

De manera evidente, descansaba sobre una creencia subjetiva errónea. El error que admitía consistía en el error de hecho, no sirviendo para la usucapión el error de derecho. Por ende, los elementos necesarios para la usucapión ordinaria serán el justo título y la buena fe, lo que queda de manera detallada y legislado en el derecho justiniano. Pero, en dicha etapa se encuentran los casos anormales de usucapión, entre los cuales se pueden mencionar la usucapio pro herede y la usurreptio, los cuales son auténticos vestigios del auténtico derecho y eran denominados en común como



usucapio ex lucrativa que es la causa en oposición a la usucapión normal y se denomina pro suo.

La usucapio pro herede era tomada en consideración en cuanto a quienes han detentado bienes del causante con animus de dueño, por un plazo establecido, pudiendo repelerse las acciones de los herederos que reclamaren dichas pertenencias. Este tipo de usucapión, era tomado en consideración como un lucro injustificado.

Además, se le fueron imponiendo limitaciones entre las cuales se puede mencionar la heres necessarius que quedaba a salvo de los efectos de este instituto.

Después, se permitió que prosperaran las acciones de petición de herencia del heredero, aún frente a un poseedor anual. Pero, la usucapión seguía siendo oponible a terceros.

La usurreptio ex fiducia se produjo cuando el propietario mancipia una cosa, o sea en virtud de un pacto de fiducia y por un determinado plazo o para asegurar el cumplimiento de una obligación y en ambos casos antes de la restitución legal de la cosa, la recupera fácticamente y la posee por cualquier motivo adquiriendo para el efecto el dominio sin justa causa ni bona fides.

"En el caso de la usurreptio ex proedatura ocurrió que los ex propietarios recuperaban la posesión de un fundo y ello lo poseían pacíficamente, el cual había sido embargado y vendido por créditos en beneficio del Estado. Dicha usurreptio se



denominaba ex proediatura, debido a que los adquirentes de los bienes vendidos se denominaban preediatos”.¹⁷

La usucapión se aplicó por extensión, así como también la adquisición del usufructo. En un tiempo se aplicó a la adquisición de las servidumbres prediales. Después una lex scribonia, prohibió dicho tipo de usucapión.

Pero, ello en ningún momento perjudicó la existencia de la usucapión libertatis, que funcionaba como una auténtica prescripción extintiva, aunque el ordenamiento jurídico romano lo tomaba en consideración como una auténtica usucapión debido a la cual quedaba completamente liberado un fundo de tener que soportar una servidumbre por el no uso por un determinado tiempo. Debido a ello, el siguiente fragmento fue el digester libertatem servitum usucapi posse verius est quia eam usucapionem sustulit lex scribonia.

Los elementos para la usucapio libertatis, son los que a continuación se presentan y dan a conocer:

- a) Constitución de un estado de cosas adverso al ejercicio de una determinada servidumbre.
- b) Posesión de la cosa en las condiciones de libertad, nec vi, ne clam nec precario, por el tiempo transcurrido para la usucapión.

¹⁷ Ibid. Pág. 104.



Como la usucapión era una institución de derecho quirritario, con el transcurrir del tiempo se vio en la imperante necesidad de crear una figura que fuera aplicable a los fundos provinciales.

Por ende, nació la acción denominada longui temporis proscriptio, que era originalmente un medio de defensa para repeler la reivindicación tardía que fue presentada.

Después esta excepción evolucionó, hasta asemejarse a una auténtica usucapión, otorgándosele al poseedor de la cosa contra el desposeedor, aunque este fuera el auténtico propietario y sin importar que intentare oponer la exceptio iusti domini.

La proscriptio a las cosas muebles denota una lenta y segura extensión a todo el Imperio, permitiendo que después se unificaran ambos institutos y posteriormente se convirtieran en uno mismo.

Definitivamente, la diferencia entre la prescriptio y la usucapio durante la época clásica era en relación a que la primera se encargaba del resguardo de la propiedad quirritaria ganada por efecto del tiempo; y la segunda en cambio, se encargaba del mantenimiento al titular que hubiera cumplido con los requisitos legales en el ius possiendi. Los mismos eran los siguientes:

- a) Que el poseedor detentara la cosa en virtud de una fusta causa, la cual se encontraba compuesta por el titulus y la bona fides.



- b) Que el objeto a prescribir sea jurídicamente apto, o sea, que se encontrara dentro de las actividades comerciales.

- c) Una posesión continuada.

Como consecuencia de haberse extendido la ciudadanía romana a todos los ciudadanos del Imperio y por ello haber perdido importancia la distinción entre los fundos itálicos y provinciales, Justiniano tomó la decisión de unificar en un mismo instituto la usucapio y la proscriptio longui temporis.

Para su aplicación, se pueden enumerar los requisitos exigidos que eran los siguientes:

- a) Res habilis: quedó abolida en dicha época la distinción entre la res Mancipi y la nec Mancipi, como también entre el dominio quirritario o in bonis.

Por ende, son usucapibles todas las cosas con excepción de las cosas absolutamente inalienables o extra commercium, y las cosas furtivas o cosas que hubieren sido sustraídas de manera violenta, a excepción que hubieran vuelto al poder de su antiguo propietario, las cosas recibidas por el magistrado en virtud de haberse llevado a cabo una donación contra la prohibición de la lex Iulia repetundarum, los inmuebles adquiridos por un poseedor de mala fe, los bienes de la Iglesia, las cosas en que la ley prohíbe su venta y las cosas heredadas y legadas en las cuales el heredero o legatario las enajena contrariando la



voluntad del testador o no cumple con las cargas que le hayan sido impuestas con anterioridad.

4.3. Naturaleza jurídica

Es proveniente de los glosadores, quienes encontraban en la prescripción adquisitiva la causa común de la adquisición y extinción de los derechos por el transcurso del tiempo.

La prescripción adquisitiva es la causa peculiar de modificación de los derechos particulares.

Anteriormente, se había reconocido el error de tratar como un mismo instituto a la prescripción extintiva y adquisitiva. Pero, las dos prescripciones anotadas no cuentan con nada en común, a excepción de su nombre. A una se le denomina una prescripción con efecto de adquirir y a la otra de un efecto de liberar.

"La usucapión se refiere y aplica a los derechos reales que se ejercen por la posesión con exclusión de los de garantía. La prescripción liberatoria en cambio se aplica a la extinción de determinadas acciones que no son las reales, las cuales perduran mientras subsista el derecho al cual resguardan".¹⁸

Además, tiene su ámbito de aplicación en los derechos reales en cuanto a que ello es una causa de extinción de los derechos patrimoniales.

¹⁸ *Ibid.* Pág. 106.

4.4. Teorías

Las teorías que buscan la justificación de la usucapión son las que a continuación se presentan y explican brevemente:

- a) **Teorías subjetivas:** se fundamentan en la prescripción en relación a las consideraciones humanas.

En la misma, quedan encuadrados quienes se encargan de sostener la importancia del presunto abandono del propietario de su derecho, o de su actuar negligente o desinteresado.

- b) **Teorías objetivas:** fundamentan este instituto en causas que son completamente ajenas a la naturaleza del ser humano, como finalidades de utilidad social, donde es bastante conveniente dar seguridad y estabilidad.

Dicha seguridad, debe brindarse al poseedor que detenta la cosa por un determinado tiempo, como también a las transacciones económicas como la facilitación de la prueba del dominio.

- c) **Teorías mixtas:** las mismas se encargan del entendimiento de sus partidarios, quienes auténticamente atienden a la justificación de la prescripción y a las razones de orden subjetivo y objetivo.



4.5. Definición legal

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

La usucapión es la institución de derecho civil, por medio de la cual se puede llegar a adquirir el dominio pleno y completo de propiedad de todos aquellos bienes inmuebles objeto de posesión, cumpliendo con los requisitos legales que se encuentren debidamente establecidos, mediante el transcurso de cierto tiempo determinado expresamente por la ley.

4.6. Elementos personales, reales y formales de la prescripción adquisitiva

Siendo los mismo los que a continuación se indican:

- a) Personal: el poseedor.
- b) Real: muebles o inmuebles.
- c) Formal: animus.

4.7. La prescripción adquisitiva y la posesión continuada de derechos reales en Guatemala

El tiempo consiste en un factor primordial para la existencia de la vida humana y es necesario para la producción del devenir de la historia y en el mismo se presentan consecuencias lógicas en las relaciones jurídicas.



De esa forma, por el cumplimiento de los plazos estipulados por las partes o bien por las normas jurídicas, se presenta el nacimiento o la extinción de las acciones, de los derechos y de las obligaciones.

Las cosas prescriptibles se encuentran reguladas en el Artículo 643 del Código Civil Decreto Ley 106: "Cosas prescriptibles. Son susceptibles de prescripción todas las personas que están en el comercio de los hombres".

"El principio de prescriptibilidad de las acciones no es absoluto, debido a que existen determinados derechos que pueden ejercerse en cualquier momento, porque ello no perjudica el transcurso del tiempo".¹⁹

El derecho de prescribir está regulado en el Artículo 644 del Código Civil Decreto Ley 106: "El derecho de prescribir es irrenunciable. Los que tienen capacidad para enajenar, pueden renunciar a prescripción consumada, pero el derecho de prescribir es irrenunciable".

Dicho principio de las acciones, señala que la acción de reivindicación de la propiedad es referente a las cosas que se encuentran fuera del comercio.

Ello, es bastante lógico debido a que esas cosas son inalienables por su condición legal y por ende pueden efectivamente ser reclamadas en cualquier momento.

¹⁹ Alonso. Ob.Cit. Pág. 99.



El Artículo 645 del Código Civil Decreto Ley 106 regula el derecho que los acreedores pueden utilizar la prescripción consumada en donde renuncia el adquirente: "Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia del adquirente".

La misma acción de reivindicación consiste en un principio imprescriptible por el carácter perpetuo del dominio y tiende al conocimiento de la existencia de los derechos reales en virtud de la recuperación de la posesión que se haya perdido. Por ende, se puede llegar a ejercer por el titular del derecho real hasta que no lo pierda y puede presentarse en forma voluntaria en cualquier momento o bien involuntaria por la usucapión.

También, consisten en legitimados activos para el ejercicio de las acciones de reivindicación y pueden ejercerse como tales hasta que no pierdan su derecho por cualquier motivo de extinción, entre los cuales se encuentran el de uso por el plazo estipulado legalmente y el del usufructuario. La prescripción es un medio de adquirir o de libertarse por un determinado tiempo y bajo ciertas condiciones especificadas legalmente de derechos y de obligaciones, o sea es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo.

El Artículo 646 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "La usucapión sólo favorece al que posee a nombre propio. El que posee a nombre de otro no puede adquirir su prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión".



Los derechos reales y los personales se pueden adquirir o bien también pueden llegar a ser perdidos a través de la prescripción.

Además, tampoco es exacto que todos los derechos reales puedan adquirirse por la prescripción adquisitiva, debido a que quedan completamente afuera de esta forma de adquisición los derechos reales de garantía y las servidumbres discontinuas aparentes y no aparentes, así como las servidumbres continuas y no aparentes.

La posesión común está regulada en el Código Civil Decreto Ley 106 en el Artículo 648: "Posesión común. Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores, pero si puede prescribir contra un extraño y, en este caso, la prescripción aprovecha a todos los partícipes".

El Artículo 649 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "La prescripción no vale sin título. El que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho".

Por otra parte, los derechos de crédito y los obligacionales no se extinguen por el transcurso del tiempo.

Debido a la inactividad del acreedor, lo que ocurre es que funciona la prescripción liberatoria en cuanto a que se extingue el órgano jurisdiccional para el cumplimiento de la obligación, la que subsiste únicamente como obligación natural.



Los efectos de la prescripción están regulados en el Artículo 650 del Código Civil Decreto Ley 106: "Efecto de la prescripción. 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".

El Artículo 652 del Código Civil Decreto Ley 106 Decreto Ley 106 indica: "Casos en que no corre la prescripción. No corre la prescripción: 1. Contra los menores y los incapacitado, durante el tiempo que estén sin representado legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados; 2. Entre padres e hijos, durante la patria potestad; 3. Entre los menores e incapacitadas y sus tutores, mientras dure la tutela; 4. Entre los consortes; y 5. Entre copropietarios, mientras dure la indivisión".

Cuando el acreedor o el propietario no reclaman su crédito o su propiedad dentro del plazo legalmente establecido, no es justo que dichas situaciones inciertas se prolonguen indefinidamente, más cuando se ha borrado el acto de la memoria de quienes son los protagonistas.

"Los romanos le denominaban *patrona generis humanis et finem sollicitudinis et litium* a la presunción de la inactividad de los titulares del derecho, lo cual implicaban en determinados casos una renuncia tácita a los mismos".²⁰

²⁰ *Ibid.* Pág. 101.



También, se tiende a la consolidación de la estabilidad jurídica en las relaciones transacciones de carácter económico.

Con la misma, se castiga a los titulares que abandonan determinados bienes materiales, consolidando para el efecto la propiedad del actual poseedor. De esa manera, se busca a que vuelvan al circuito económico estos bienes, los cuales de otra manera quedarían improductivos.

Todas las personas jurídicas se encuentran sometidas a las mismas prescripciones que los particulares, en relación a sus bienes y derechos susceptibles de ser propiedad privada, y pueden de manera igual oponer la prescripción.

Anteriormente, se establecía que dicho régimen se encontraba basado por la prescripción entre los presentes y ausentes con justo título. En la actualidad, existe una equiparación de las personas en cuanto a que las mismas pueden sufrir o ganar para sí la prescripción.

Pero, dicho principio de equiparación anotado se encuentra a salvo en este instituto, debido a la índole de los derechos relacionados, ya que los bienes pertenecientes al dominio público del Estado se encuentran destinados a la religión.

Por ende, la prescripción puede ser opuesta y corre en beneficio de las personas públicas y privadas, quedando las mismas comprendidas en las personas físicas y las



sociedades civiles y comerciales, así como en cuanto a las fundaciones autorizadas por el Estado.

La legislación civil le reconoce a las personas físicas la plena capacidad para la adquisición de derechos y la obligación de contraer obligaciones, a excepción de los casos en los que de forma expresa se tiene que declarar la incapacidad.

Entre los actos que son permitidos se encuentra el de poder adquirir derechos reales por prescripción o capacidad.

Además, pueden prescribirse todas las cosas que se encuentren dentro del comercio y que por ende pueden ser poseídas por los particulares. Todas las cosas que estén dentro del comercio son susceptibles de posesión.

Las cosas muebles son en principio imprescriptibles, debido a que no se establece un plazo de usucapión para estos bienes. Si se trata de cosas muebles cuya transferencia exija la inscripción en registros creados o a crearse se debe cumplir con el plazo legal, y la posesión debe ser de buena fe y continua.

La posesión para usucapir tiene que contener los siguientes caracteres:

- a) Posesión a título del dueño.
- b) Posesión continua.



c) **Posesión pública y pacífica.**

Existe posesión de las cosas en el momento en que alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Por ende, el animus domini quiere decir comportarse como propietario sobre la cosa. Si se reconoce en la posesión de la cosa a otro existe la tenencia, ello consiste en un instituto que no es de utilidad para alcanzar la usucapión.

Pero, en ningún momento se debe perder la posibilidad de que se esté excluyendo la posesión a algún condómino por otro y que con ello se esté ganando su parte. También, puede llegar a presentarse el caso poco probable que el poseedor reconozca en otro la propiedad y de esa forma gane el usufructo sobre la cosa.

"El animus domini tiene que encontrarse exteriorizado mediante una serie de hechos, lo cual sugiere la presencia de un carácter enunciativo de los actos posesorios. La posesión se retiene y conserva por la misma voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga se continúa mientras no se haya manifestado una voluntad que sea contraria".²¹

"La discontinuidad tiene por causa la omisión del que posee, mientras que la interrupción supone un hecho positivo, o sea, el hecho del poseedor, como sucede con

²¹ Salvat. Ob.Clt. Pág. 66.



el reconocimiento que se haga del derecho del propietario, sea el hecho de un tercero, como una desposesión o una citación en juicio”.²²

Los efectos de la usucapión son:

- a) **Adquisición de derechos reales:** la prescripción adquisitiva hace adquirir y que se pueda obtener mediante la posesión continua, pública e ininterrumpida determinados derechos reales que se ejercen por la posesión y que permiten la obtención legal de bienes. De esa forma, es bien útil para la adquisición del dominio de los inmuebles relacionados.

Cuando son varios los poseedores que han prescrito adquirirán en dicho caso la tenencia de la tierra.

También, tienen aplicabilidad estas normas para la adquisición de la propiedad horizontal por cuanto tienen compatibilidad con este derecho real en estudio.

En derecho, la propiedad mobiliaria consiste en el poder directo e inmediato sobre un determinado objeto o bien, por el que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitantes que las que sean impuestas legalmente. La misma, consiste en el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico se encarga de conceder sobre un bien jurídico.

²² **Ibid.** Pág. 78.



La finalidad del derecho de propiedad se encuentra integrada por todos los bienes que son susceptibles de apropiación. Para que dicha condición se cumpla, en general se requiere de la existencia de tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo es, no contaría con la finalidad de apropiación; que el bien exista en una cantidad limitada y que sea susceptible de ocupación, debido a que de otra manera no podrán llevarse a cabo las actuaciones.

En relación a la propiedad mobiliaria se entiende que es imprescriptible para la legislación estableciendo para el efecto un régimen especial, el cual señala la imprescriptibilidad de las cosas, las cuales pueden ser reivindicadas por sus propietarios aún frente a los adquirentes de buena fe.

El usufructo también es prescriptible, aunque en la práctica difícilmente se presente, debido a que el poseedor preferirá adquirir el derecho más completo que es el dominio. La usucapión tiene también por efecto transformar al poseedor ilegítimo en poseedor legítimo.

En el antiguo derecho romano, el justo título y la buena fe no eran necesarias para usucapir. Bastaba solamente que se contara con el corto tiempo fijado para que pudiera adquirirse la propiedad.

Ello, fue remediado por la ley de las doce tablas que estableció que no se podía usucapir cuando la posesión fuera clandestina, violenta u obtenida a título de precario.



Después, se desarrolla la noción de la justa causa possessionis y más adelante de la buena fe que va a desarrollarse durante el bajo imperio y influirá mediante el aporte del derecho canónico a este instituto. Por ello, en el derecho moderno quedan como requisitos necesarios el justo título y la buena fe.

La buena fe requerida para la prescripción consiste en la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el auténtico poseedor de la cosa. La misma, consiste en creer de que aquél de quien recibe la cosa, es dueño y puede enajenarla.

Se excluye el estado de duda en el agente o poseedor de la cosa. La legislación no únicamente exige una mera ausencia pasiva de mala fe, sino una actitud positiva por parte del sujeto que haya excluido el estado de duda.

La buena fe se constituye de tres elementos:

- a) Que el adquirente haya creído al enajenante dueño de la cosa.
- b) Que lo ha creído capaz de enajenar.
- c) Que el título de transmisión haya sido tenido por él como libre de todo vicio.

Doctrinariamente, se discute si la usucapión surte efectos de forma automática o con el mismo transcurso del plazo posesorio establecido legalmente, o si más bien se necesita



de la declaración constitutiva pronunciada por autoridad judicial o por un funcionario administrativo.

La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en que ante la existencia de relaciones jurídicas inestables se debe otorgar seguridad a la propiedad misma. La interpretación correcta de la norma jurídica implica la confluencia de varios requisitos establecidos.

Por ende, se tiene que superar claramente todo aquello relacionado con la fragmentación institucional existente en la cual existen fragmentaciones, contradicciones y los vacíos institucionales necesitando una definición procesal, que efectivamente pueda encargarse de la superación de un aditivo que han tenido las iniciativas anteriores. Para ello, se necesita de un consenso nacional, en el sentido más amplio que permita la construcción social, política y legislativa, para que después se pueda implementar un procedimiento administrativo y judicial adecuado acorde a las necesidades básicas y fundamentales. A pesar de los múltiples esfuerzos para la reforma de aspectos sobre los derechos de la propiedad, no se ha regularizado el registro de tierras urbanas y rurales en lo que respecta a la sociedad guatemalteca, ni se han modernizado los sistemas de registro de propiedad faltando mucho por hacer para poder enfrentar las grandes necesidades de los grupos marginados.

Con la creación de sistemas y redes que permitan el intercambio de información y experiencias, el gobierno guatemalteco tiene que encontrarse en la capacidad de usar las mejores reglas, opciones y prácticas disponibles, así como la tecnología necesaria y



llevara a cabo las reformas que sean pertinentes y que tengan relación con los aspectos sobre el derecho de propiedad.

Con la prescripción adquisitiva se gana un derecho, en donde el poseedor tiene la propiedad de un bien o de la servidumbre, mientras que con la prescripción extintiva se pierde un derecho.

Debido a dicha propiedad, en donde el acreedor pierde el derecho de acción para de esa forma exigirle al deudor el pago, también ya no se cuenta con el derecho de acción, para posteriormente llevar a cabo una solicitud en la cual el poseedor restituya por completo un bien.

El trabajo de tesis desarrollado es un aporte de enseñanza científica, en donde se muestra que la usucapión es una forma de consolidar la posesión de la tenencia de la tierra para la sociedad guatemalteca.





CONCLUSIONES

1. Se desconoce que la prescripción adquisitiva o usucapión facilita la prueba del dominio, ya que no hace necesaria la demostración de la legitimidad del título durante el lapso de la prescripción, ahorrando con ello la prueba de la legitimidad superior que si no tuviera un término en la legislación guatemalteca sería completamente imposible de realización.
2. El desconocimiento de que en la prescripción adquisitiva la negligencia del propietario no es una razón determinante de la misma, no ha permitido la valorización de consideraciones morales de gran valor que permitan su observación bajo una luz mayormente favorable y una disminución del carácter expoliativo que a primera vista se le atribuye.
3. La usucapión introduce seguridad en el derecho dado, que pone los límites en el tiempo a las reclamaciones jurídicas ya que sería imposible para los sujetos la conservación indefinida de las documentaciones que demuestren la extinción de las obligaciones y de la titularidad de los derechos reales, llegándose con ello a la plena prueba encargada de la legalización de la propiedad.



4. **Existe falta de visión integral sobre el tema de la tenencia de la tierra y ello no permite la unificación de criterios sobre la utilización del suelo para finalidades económicas o sociales en el avance y legitimación de la prescripción adquisitiva y dominio sobre la tierra, tomando en consideración las distintas particularidades dentro de la sociedad guatemalteca.**



RECOMENDACIONES

1. El gobierno guatemalteco, debe señalar el desconocimiento de que la prescripción adquisitiva o usucapión se encarga de facilitar la prueba del dominio, debido a que no es necesario que se demuestre la legitimidad del título durante el lapso de la prescripción, ahorrando con ello la prueba de legitimidad superior que si no tuviera un término en la legislación del país sería imposible llevar a cabo.
2. La Comisión Nacional Registral, tiene que indicar el desconocimiento de que la presencia de negligencia en la prescripción adquisitiva del propietario, no consiste en motivo determinante de la misma y ello no ha podido permitir la valorización de consideraciones morales de valor, para poder observar bajo una luz favorable la disminución del carácter expoliativo que a primera vista se le tiene que atribuir.
3. El Registro General de la Propiedad de Inmueble, tiene que dar a conocer que la usucapión introduce seguridad en el derecho poniendo los límites en el tiempo a las reclamaciones jurídicas al ser imposible para los sujetos conservar las documentaciones que demuestran la extinción de las obligaciones y de la titularidad de los derechos reales, llegando con ello a la plena prueba para legalizar la propiedad.



4. **El Estado de Guatemala, debe analizar la falta de visión integral de la tenencia de la tierra ya que ello no permite unificar los criterios para utilizar el suelo para finalidades económicas o sociales, para avanzar y legitimar la prescripción adquisitiva y de dominio sobre la tierra al tomar en consideración las particularidades dentro de la sociedad guatemalteca.**



BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO SERRANO, José Ramón. **Derecho civil**. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1989.
- AREAN MOROS, María Beatriz. **Curso de derechos reales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 1992.
- ARELLANO GONZÁLEZ, José Guillermo. **Los derechos reales**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 1998.
- BORDA, Guillermo. **Manual de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo Perrot, 2003.
- DOMÍNGUEZ HERRERA, Manuel Antonio. **Manual de derechos reales**. Madrid, España: Ed. Ariel, 1997.
- GABBA COLMO, Carlo Francesco. **Derechos reales**. Madrid, España: Ed. La Bocca, 1999.
- GIAMPRIETRO TIRANI, Chironi. **Teoría de los derechos reales**. Sevilla, España: Ed. Alfredo Colmo, 1990.
- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos Lisandro. **Compendio de derechos reales e hipotecarios**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Marcial Pons, 1989.
- OCHOA GAMARRO, Oscar Estuardo. **Derecho civil: bienes y derechos reales**. Lima, Perú: Ed. Andrés, 1995.
- PLANIOL, Marcelo Ripert. **Tratado práctico de derecho civil**. México, D.F.: Ed. Acrópolis, 1998.
- POTHIER BOULANGER, Donaldo Manfredy. **Estudios de derechos reales**. Madrid, España: Ed. Mansier, 1995.



SALVAT, Raymundo. **Tratado de derecho civil.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Marcial Pons, 2012.

TORRES MORENO, Luisa María. **La usucapión.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 1992.

VALIENTE IZEPPI, Ronaldo Alexander. **Prescripción adquisitiva.** Madrid, España: Ed. Praxis, 1994.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 107 del Jefe del gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

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