

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

ANALISIS CRITICO SOBRE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA  
EN LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO  
DE JALAPA



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

ARNALDO GOMEZ JIMENEZ

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Enero de 1995  
PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

DL  
04  
T(A29)

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

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizábal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN  
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO	
(en funciones)	Lic. Rubén Alberto Contreras Ortiz
EXAMINADOR	Lic. Juan Carlos López Pacheco
EXAMINADOR	Lic. Oscar Augusto Rodas Rivera
EXAMINADOR	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
SECRETARIO	Lic. Oscar Bolaños Parada

**NOTA:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

la. calle 3-88 zona 1 Jalapa  
Tel. 425162



3603-94 *AG*

Jalapa, 17 de octubre de 1994.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
**SECRETARIA**

18 OCT. 1994

**RECIBIDO**

Hora: *2:45*  
OFICIAL

Señor Decano de la Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Sociales de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala,  
Licenciado Juan Francisco Flores Juárez.  
Ciudad Universitaria.

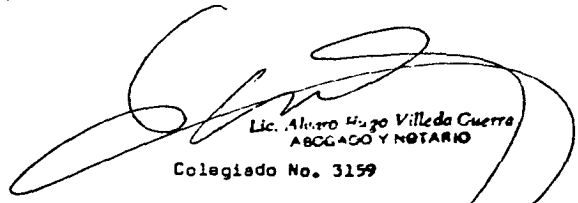
Respetable Licenciado:

En atención al nombramiento de que  
fue objeto, como asesor del estudiante Arnaldo Gómez Jiménez, para la  
preparación de su tesis de graduación profesional, se permite manifi-  
starle lo siguientes:

Tal y como lo considera el autor de esta tesis, su trabajo cons-  
tituye una iniciativa en la realización de investigaciones futuras,  
de carácter eminentemente social, siendo su aporte muy generoso al es  
forzarse por complementar aspectos doctrinarios y legales, con el tra-  
bejo de campo, aspecto que le permitió conocer a fondo la problemática  
del campesino en la comunidad indígena del municipio de Jalapa.

Considero como consecuencia de lo anotado, agotada mi labor de g  
sesoría y en base a lo expuesto dictamino que el proyecto de tesis  
"Análisis crítico sobre la propiedad de la tierra en la comunidad in-  
dígena del municipio de Jalapa", preparado por el estudiante referido,  
puede someterse a la revisión que señala el reglamento respectivo.

Acepte Señor Decano, mis muestras  
de consideración y respeto.

  
Lic. Arturo Hugo Villeda Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado No. 3159

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica

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

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, octubre veinticuatro, de mil novecientos noven-  
ticuatro.-----

Atentamente pase al Licenciado RUBEN ALBERTO CONTRERAS OR-  
TIZ, para que proceda a revisar el trabajo de Tesis del Ba  
chiller ARNALDO GOMEZ JIMENEZ y en su oportunidad emita el  
dictamen correspondiente.-----

A handwritten signature in the center of the page, with two circular stamps below it. The stamps appear to be official seals or stamps from the faculty or university.

memo/

Rubén Alberto Contreras Ortiz

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina Profesional: 11 Calle 4-52, Z. 1,  
Edificio Asturias, 2o. Nivel, Apto. 15.  
Teléfono: 25137.

-:-

3848-94 *[Handwritten initials]*

Guatemala, 11 de noviembre de 1994.

Licenciado  
Juan Francisco Flores Juárez,  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Sociales, Universidad  
de San Carlos de Guatemala.  
Su Despacho.-

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
SEMESTRE I  
1994

Hora: 14  
OFICINA: *[Handwritten signature]*

Señor Decano:

Cumpliendo designación suya, de fecha veinticuatro de octubre del año en curso, revisé la tesis que con el título de "ANÁLISIS CRÍTICO SOBRE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDÍGENA DEL MUNICIPIO DE -JALAPA", presentó el bachiller Arnaldo Gómez Jiménez.

Opino que el citado trabajo cumple satisfactoriamente los requisitos reglamentarios pertinentes, desarrolla adecuadamente un tema inédito importante y real y que, por lo tanto merece ser aprobado.

Presento al señor Decano las expresiones de mi elevada consideración, y me suscribo su atento servidor.

Rubén Alberto Contreras Ortiz

*[Handwritten signature]*  
Rubén Alberto Contreras Ortiz  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica

*de*

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, noviembre quince, de mil noveciento noventacu  
tro. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
impresión del trabajo de tesis del Bachiller ARNALDO GOMEZ  
JIMENEZ intitulado "ANALISIS CRITICO SOBRE LA PROPIEDAD DE  
LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JALAPA".  
Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesional  
es y Público de Tesis. -----

ahg/

## DEDICATORIA

A DIOS: Ser supremo, por haberme permitido  
llegar a este momento.

A MIS PADRES: Pedro Gómez González y  
Concepción Jiménez Martínez

A MI ESPOSA: Ethel Maydel Maldonado de  
Gómez

A MIS HIJOS: José Arnaldo,  
Marcela y Pablito

A MIS HERMANOS: Vilma, Aracely, Luis, Pedro,  
Guilmar y en especial al Cnel.  
Miguel Angel Trinidad

A MIS SUEGROS: Guillermo Maldonado y  
Bessie Quiroa de Maldonado

A MIS AMIGOS

AL CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

A GUATEMALA

## INDICE

	Págs.
Introducción	I
CAPITULO I	
DE LA PROPIEDAD	
I.a. Concepto	1
I.a.1. Concepto legal	2
I.a.2. Concepto doctrinario	2
I.b. Evolución Histórica de la propiedad	2
I.c. Regulación legal del Derecho de Propiedad	7
I.d. Clases de propiedad	8
I.e. Propiedad Intelectual	10
I.f. Propiedad Industrial	13
I.g. Formas especiales de la propiedad	15
I.h. Diferentes modos de adquirir la propiedad	16
CAPITULO II	
DE LA COPROPIEDAD	
II.a. Concepto	31
II.b. Naturaleza Jurídica	32
II.c. Regulación de la Copropiedad en la legislación guatemalteca	35
II.d. Derechos y Obligaciones de los Copropietarios	36
II.e. Prohibiciones impuestas a los copropietarios	37
II.f. Contribuciones de los coparticipes en las deudas y cargas de la Comunidad	38
II.g. Administración de la cosa común	39
II.h. Disposición de la cosa común	40
II.i. Derechos y obligaciones de los	



	copropietarios, según el Código Civil Guatemalteco	42
II.j.	Extinción de la Copropiedad	44

### CAPITULO III

#### DERECHOS REALES

III.a.	Generalidades	53
III.b.	Concepto de Derecho Real y su Naturaleza Jurídica	53
III.c.	Principales diferencias del Derecho Real con respecto al Derecho Personal, de Obligación o Crédito	55
III.d.	Clasificación de los Derechos Reales	57
III.e.	Derechos reales según el Código Civil Guatemalteco	58
III.f.	Derechos Reales de goce	59
III.g.	El Derecho real de Usufructo	60
III.h.	Derechos de Uso y Habitación	70

### CAPITULO IV

#### DE LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JALAPA

IV.a.	Antecedentes y datos generales	75
IV.b.	Territorio comunal	81
	IV.b.1. Colindancias	81
	IV.b.2. Aprovechamiento o explotación de la tierra	82
	IV.b.3. Uso y disfrute de la tierra común	83
IV.c.	Gobierno de la Comunidad	83
	IV.c.1. Representación de la Comunidad	84
	IV.c.2. Organo Supremo en la Comunidad	84

IV.c.3.	Forma en que se integra la Junta Directiva de Personas Principales	85
IV.c.4.	Calidades para optar cargos en la Junta Directiva	86
IV.c.5.	Deberes y obligaciones de la Junta Directiva	87
IV.c.6.	Facultades de la Junta Directiva	87
IV.c.7.	Obligaciones de los miembros de la Junta Directiva	88
IV.c.8.	Actuación de la Junta Directiva	90

#### CAPITULO V

#### ESTUDIO CRITICO SOBRE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JALAPA

V.a.	Administración de la tierra común	93
V.a.1.	Facultades de la Junta Directiva respecto a la administración de la tierra	94
V.a.2.	Obligaciones de la Junta Directiva respecto a la Administración de la tierra	95
V.b.	Obligaciones de los condueños o comuneros	98
V.b.1.	Obligaciones respecto a la tenencia de la tierra	98
V.b.2.	Obligaciones respecto a la Junta Directiva	99
V.b.3.	Obligaciones respecto a la comunidad	100
V.c.	Solución de conflictos por la -	

Junta Directiva	101
V.c.1. Forma en que la Junta Directiva resuelve los conflictos	101
V.c.2. Efectos de las resoluciones emitidas por la Junta Directiva	102
V.c.3. Problemas o conflictos - más frecuente	103
V.d. Consideraciones sobre la propiedad de la tierra, en la Comunidad objeto de la investigación	104
Conclusiones	107
Recomendaciones	109
Bibliografía	113

## INTRODUCCION

El presente trabajo de tesis titulado "Análisis crítico sobre la propiedad de la tierra en la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa", pretende desarrollar un estudio sobre la tenencia de la tierra manifestada legalmente en ese lugar, desde el año de mil novecientos veintitrés. Se trata de conocer todos aquellos aspectos ya sean positivos o negativos, relacionados a la propiedad de la tierra, pues la misma constituye la cosa común, sobre la cual varios sujetos ejercen el derecho de poseerla, de acuerdo a la calidad de comuneros que ostentan. Para el efecto se ha iniciado haciendo un estudio sobre la Propiedad, como institución del derecho civil; luego se habla de la Copropiedad, y a continuación sobre los derechos reales de uso y habitación, pues considero que estos derechos constituyen principios doctrinarios que nos informan sobre el tema de la investigación propuesta. Los capítulos cuarto y quinto del presente trabajo, se refieren específicamente a la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, ubicada en el departamento de Jalapa, abarcando todos aquellos aspectos que consideré necesarios e importantes para la investigación; a continuación realizo un análisis sobre los aspectos positivos y negativos de esta forma especial de tenencia de la tierra, para luego plantear las conclusiones personales, y hacer posteriormente las recomendaciones del caso. El presente trabajo a mi juicio, más que

todo constituye una iniciativa en la realización de trabajos que investiguen problemas de carácter social, tratando de colaborar en mínima parte, pero con la firme intención de encontrarle solución a los mismos.

El Autor

## CAPITULO I

### DE LA PROPIEDAD

#### I.a. CONCEPTO:

De manera general, se puede decir que propiedad es todo aquéllo cuanto nos pertenece o es propio, sea de índole material o no, jurídico o de otra especie. Tradicionalmente se han tomado como sinónimos a la propiedad y el dominio, de donde deviene necesario hacer una diferenciación de estas instituciones. Según Federico Puig Peña(1) "no es lo mismo propiedad que dominio, aunque en el lenguaje usual y en el de las leyes se tomen como sinónimos, pues la propiedad representa el género o sea la relación total que el hombre mantiene sobre la naturaleza para satisfacer sus necesidades corporales; y, el dominio representa la especie, es decir, una relación interior de la propiedad y por cierto, la más extensa y compleja y que más amplio poder atribuye a su titular". Ampliando al respecto, se puede agregar que la palabra dominio, tiene un sentido predominantemente subjetivo, pues implica como dice Rugeiro R.(2) "La potestad que sobre la cosa corresponde al titular" y por el contrario la propiedad lo tiene predominantemente objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa a la persona.

-----  
(1) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II, Página 44.

(2) Idem. Cita 1.

I.a.1. CONCEPTO LEGAL DE PROPIEDAD:

En el Código Civil guatemalteco, se encuentra regulado el concepto legal de propiedad, de la forma siguiente: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes"(3)

I.a.2. CONCEPTO DOCTRINARIO DE PROPIEDAD:

En la doctrina, se inició formulando definiciones sobre la propiedad al igual que sobre el dominio, partiendo de sus facultades integrantes, a saber: absoluto, exclusivo y perpetuo. Modernamente considero más adecuado, el concepto que al respecto formula el maestro español Federico Puig Peña, al decir "Propiedad es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan"(4)

I.b. EVOLUCION HISTORICA DE LA PROPIEDAD:

Al principio, debido a las grandes extensiones y la carencia de mano de obra, la tierra era de todos y de las parcelas cualquiera se apropiaba; por ello, la conti-

-----  
(3) Artículo 464 del Código Civil

(4) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. Pág. 47.

nidad de la explotación no significaba privación para los demás, debido a la abundancia del suelo disponible para la agricultura, la ganadería y otras actividades. En su evolución el derecho de propiedad se desarrolló dentro de varias épocas o etapas, de las cuales algunas se estudian a continuación:

#### I.b.1. EPOCA PRIMITIVA:

Es lógico suponer que en un primer momento la propiedad, apenas es concebida, pues existía el nomadismo de los pueblos primitivos y la ausencia de un estado jurídico de propiedad; y, en ese contexto la propiedad es difusa y posible únicamente dentro del organismo familiar que en esa época reinaba. La propiedad mobiliaria se individualiza con el correr del tiempo y el hombre es propietario de sus armas y la mujer de sus adornos, que formaban parte de su personalidad. Surge la propiedad inmobiliaria individual en el momento histórico en que la humanidad se va asentando poco a poco en los territorios conocidos, abandonando el sistema de caza y pastoreo por el cultivo de las tierras, pero aún así predomina una orientación colectiva del dominio.

#### I.b.2. EPOCA ROMANA:

En esta época, la concepción de la propiedad fue muy discutida existiendo sobre ella diversas opiniones; a un principio únicamente se conoció una propiedad privada pequeña, reducida al área del derecho fami-



liar, concentrada materialmente en un lindero territorial corto, y circunscrito a las cosas muebles; el resto de la tierra continuaba en propiedad colectiva y podía ser utilizada por todos; fue ampliándose con el tiempo, el área de utilidad privada. Dentro del derecho romano, se encuentra ya establecido un régimen legal de la propiedad, en el cual se observa la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria, en favor del propietario. La propiedad genuina en el derecho romano, era accesible únicamente a los ciudadanos de Roma, quizá por la esencia de soberanía que la propiedad llevó consigo desde los primeros momentos. Surgen también la Propiedad Quiritaria Romana que podía estar en manos de los ciudadanos romanos y proyectarse sobre tierras situadas en el suelo de Roma y que podían adquirirse únicamente por un procedimiento especial previsto en el derecho civil. Surgió asimismo, una propiedad de segundo orden denominada Propiedad Bonitaria, y que se relaciona con la antigua distinción de las cosas en "mancipio" y "res mancipio". De lo anterior se deduce que en esta época, surgieron normas jurídicas que regulaban el derecho de propiedad.

### I.b.3. EPOCA MEDIA:

En esta época se traduce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, haciéndola distinta a la anterior; como consecuencia de las costumbres de los germánicos y las necesidades surgidas de las invasiones de la época, así como el sistema social imperante en esa etapa, aparece la concesión para cul-

tivo, de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron; lo anterior hizo nacer un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida y por lo tanto, una nueva consideración de la propiedad. Presidió en esa época la beneficencia y exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el más fuerte; esta idea de protección, subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasó el tiempo y conduce a los hombres, las cosas y las instituciones hacia el Feudalismo, el que domina durante algunos siglos, hasta que poco a poco va perdiendo sus notas fundamentales. Durante la edad media se registró un proceso de desintegración de la propiedad y, así al lado del dominio directo aparece el dominio útil como consecuencia de las ideas políticas y económicas de la misma época.

#### I.b.4. EPOCA MODERNA:

La revolución francesa, dió un golpe de gracia a los últimos restos de la propiedad feudal que intensamente se había defendido hasta los últimos momentos. Eliminó la soberanía de que la propiedad gozó durante la época feudal, y se fueron incorporando a la Nación las diversas propiedades, quedando despojadas de poder. Durante esta época, se dió la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía, todas las trabas que padecía la viciosa organización de la propiedad feudal desaparecieron. Esta firme reacción de la propiedad individual y libre, se cristalizó en importantes leyes, que persisten en el decurso evolutivo de la propiedad, durante el siglo XIX. En esta época comienza la

integración de la Nación de todos los señorios jurisdiccionales, considerándose propiedad particular los territoriales y solariegos no incorporados al Estado. Posteriormente se declaró acotadas y cerradas a perpetuidad todas las fincas pertenecientes al dominio particular. Con la vigencia y creación de algunas leyes, se dió a la propiedad el sentido liberal e individualista de la revolución.

#### I.b.5. EPOCA ACTUAL:

Actualmente en algunos países, se ha observado el paso violento y terrible de la propiedad individualista, hacia la propiedad colectiva nacida de la revolución francesa, y normada con arreglo al espíritu de los códigos civiles del siglo diecinueve. Se dice entonces que la propiedad pasa de un todo a nada. La persona que en un principio era propietario con derecho subjetivo absoluto, con todas las atribuciones jurídicas y sociales que ello suponía, pasa a ser un simple servidor del Estado; es decir que predominan dos corrientes filosóficas al respecto, por un lado la civilización occidental, y por el otro, el comunista, que a su manera conciben el derecho de propiedad. Pero previendo el choque y tratando de evitarlo, nace una tercera fuerza que trata de conciliar estas corrientes y la misma se denomina Solidarista, con grandes influencias de la iglesia. De acuerdo a esta doctrina, debía continuar la propiedad articulada en la teoría de los derechos subjetivos privados, sin prepotencias, sin abusos, ceñida a su verdadera misión, actuando solo en los lí-

mites que su sentido social e histórico le imponen, es decir sirviendo no sólo al propietario, sino a toda la colectividad, a la sociedad en general. Así se concibe actualmente la propiedad privada, pues de esta forma se prevé un desarrollo de alto contenido social que tanto bien puede producir. Puede decirse además que el derecho de propiedad moderno, está basado sobre el concepto del derecho subjetivo, que se manifiesta en poderes, pero que también en limitaciones y deberes.

#### I.c. REGULACION LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

En la legislación guatemalteca, desde el punto de vista constitucional, la propiedad se encuentra regulada en el artículo treinta y nueve de la Constitución Política de la República, y garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, estableciendo que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley; también se le atribuye un carácter social, con el propósito de alcanzar el progreso y desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. El Código Civil, regula en el artículo cuatrocientos sesenta y cuatro, la propiedad como un derecho real, disponiendo que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes." Dentro de este cuerpo legal, también se encuentran regulados, tanto derechos como limitaciones al derecho de propiedad.

## I.d. CLASES DE PROPIEDAD

La propiedad como institución del derecho civil es única, pero considerándose necesario y útil para su estudio, se puede clasificar la misma a criterio personal, de la forma siguiente:

I.d.1.1. Desde el punto de vista de la ubicación de los bienes:

I.d.1. Propiedad Urbana: Es aquella que comprende las edificaciones, singularmente en los centros de las poblaciones y, que se encuentran reguladas por disposiciones especiales, respecto a construcción y ornato.

I.d.1.2. Propiedad Rural o Rústica: Es el conjunto de fincas o heredades cultivadas o cultivables efectivamente dedicadas a la agricultura y por extensión a lo ganadero y forestal, y que se encuentran regularmente fuera de las poblaciones o cascos urbanos.

I.d.2. Desde el punto de vista de su propietario:

I.d.2.1. Propiedad Privada: Aquella que individualmente corresponde a una persona ó pro-indivisa a varias, con exclusión de los demás, con aprovechamiento y disposición privativos.

I.d.2.2. Propiedad Pública: Todos aquellos bienes de dominio público y que constitucionalmente

pertenecen al Estado.  
I.d.3. Desde el punto de vista de su disfrute o uso:

I.d.3.1. Propiedad Individual: Es la propiedad que corresponde a un solo dueño; desde el punto de vista político y social, también se le denomina Propiedad Privada.

I.d.3.2. Propiedad Colectiva: Es la propiedad que pertenece a todos y a ninguno, por considerar que es de pertenencia y uso generales, con tendencia a la administración y regulación estatal.

I.d.3.3. Propiedad Comunal: Esta especie, es atribuida o perteneciente en común a todos los habitantes o vecinos de un lugar, pueblo o municipio. A esta clase corresponde entre otras modalidades los bienes propios y los bienes impropios. Para algunos esta clase de propiedad, representa una restauración del primitivo "Comunismo agrario".

I.d.4. Desde el punto de vista de su ubicación en el espacio:

I.d.4.1. Propiedad vertical: Denominación técnica que se dá para referirse a las ampliaciones y restricciones del derecho de propiedad, por encima o por debajo de la superficie del terreno o de lo edificado. En cuanto a lo primero, la propiedad se extien-

de hasta la parte más profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios; con respecto a lo segundo, las facultades dominicales se van reduciendo de manera vertiginosa debido al progreso aeronáutico y después por el astronómico.

I.d.4.2. Propiedad Horizontal: Actualmente esta expresión se utiliza para designar al derecho común en parte, y privativo en otra, resultante de pertenecer una misma cosa a distintos dueños o propietarios exclusivos, cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente.

También dentro de la doctrina, existen las llamadas propiedades especiales, con carácter administrativo, con una intervención más activa, por parte del Estado. Dentro de éstas propiedades especiales se mencionan la propiedad de las aguas, de las minas y específicamente las Propiedades industrial e intelectual, que se estudian a continuación.

#### I.e. PROPIEDAD INTELECTUAL:

En esta clase de propiedad, también conocida como propiedad del derecho de autor, es la facultad jurídica y económica que se le reconoce al autor de una obra literaria, científica o artística, para explotarla y disponer de ella a su voluntad. Recae sobre las obras del espíritu cuando

adquieren representación y constancia exterior, ya sea en papel, lienzo, mármol u otra materia, apta para la manifestación del literato, del artista, del investigador e intelegible para el público. "El origen de las legislaciones modernas sobre el derecho de la propiedad intelectual, arranca de la revolución francesa, que consideró al derecho del autor sobre su obra, investido de la más alta dignidad" (5). Esta concepción influyó en numerosas legislaciones del pasado, y aún perdura en muchas legislaciones modernas.

#### I.e.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD INTELECTUAL:

Marcel Planiol, define esta clase de propiedad, diciendo que "Es el conjunto de derechos de carácter personal o puramente moral que la publicación de una obra, hace nacer en provecho del artista o del escritor." (6)

#### I.e.2. NATURALEZA JURIDICA:

Sobre la naturaleza jurídica de la llamada propiedad intelectual, existen varios criterios, contraponiéndose dos concepciones extremas de carácter patrimonial una y personal, la otra, existiendo además otra de carácter ecléctico denominada patrimonial-personal, a saber:

-----  
(5) Diego Espin Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. Pág. 300.

(6) Diego Espin Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. Página 299.



I.e.2.1. Teoría Patrimonial: Logró amplia difusión y consideró al derecho sobre las obras literarias como una propiedad. El obstáculo que se opone a ésta teoría estriba en el carácter de perpetuidad que se le atribuye a la propiedad, lo cual no se dá en la propiedad intelectual, pues ésta surge a la vida, con nota de temporalidad.

I.e.2.2. Teorías personalistas: Estas teorías, tratan de configurar la llamada propiedad intelectual, como un derecho de carácter extra-patrimonial, haciendo resaltar desde diversos puntos de vista, el aspecto personal e inalienable del derecho del autor, sobre su obra. Estas doctrinas representan un paso más en la concepción del derecho de propiedad intelectual, pues el legislador tratando por todos los medios de poner al autor al resguardo de cualquier usurpación, olvidó en la teoría patrimonial el derecho personalísimo del autor, que se ha dado en llamar el derecho moral, lo cual si resalta en las teorías personalistas.

I.e.2.3. Teoría Ecléctica: Las teorías que se agrupan en este sentido, hablan de un derecho doble, integrado por un elemento patrimonial y el otro personal. El personal está formado por el llamado derecho moral que no es de carácter patrimonial o pecuario, al cual se le considera abso-

luto, inalienable, intransmisible é imprescriptible. El derecho patrimonial dicen, se encuentra junto al personal y se manifiesta en los derechos siguientes: de reproducción, de multiplicación del número de ejemplares, de ejecución y representación de las obras, los cuales también pertenecen a los autores de las mismas.

### I.e.3. LEGISLACION NACIONAL:

Constitucionalmente la propiedad intelectual se encuentra garantizada, pues el artículo sesenta y tres de la Constitución Política de la República, garantiza y apoya la libre expresión creadora y estimula al científico, al intelectual y al artista nacional. El Código de Comercio, actualmente en vigor, también regula el contrato de edición, por medio del cual el titular del derecho de autor de una obra literaria, científica o artística, se obliga a entregarla a un editor y, éste a reproducirla y difundirla. De lo anterior se deduce que el Estado de Guatemala, protege jurídicamente el derecho de propiedad intelectual.

### I.f. PROPIEDAD INDUSTRIAL:

Algunos autores han considerado a la propiedad industrial, como una de las especies que comprende la propiedad intelectual, pero la mayoría de los mismos, con razones de mucho peso, la consideran y estudian como una a la que su propio contenido dota de naturaleza específica, "pero la verda-

dera diferencia estriba en que la propiedad industrial tiene una mayor importancia económica, que acentúa su aspecto social y administrativo, y requiere de una duración menor y una protección más flexible, que la intelectual".(7)

I.f.1. CONCEPTO:

Se denomina propiedad industrial, al derecho que la ley reconoce al inventor de procedimientos industriales para su exclusiva explotación, así como el uso exclusivo de marcas que identifican la procedencia de la fabricación, respecto a productos industriales. La naturaleza jurídica de la propiedad industrial, plantea problemas análogos a los de la propiedad intelectual, existiendo aquí también las dos direcciones en sentido patrimonial y personal, para definir la esencia de éste derecho, por lo cual se remite a lo expuesto anteriormente al respecto.

I.f.2. LEGISLACION NACIONAL:

Dentro de la legislación guatemalteca, el derecho a la propiedad industrial se encuentra regulado en la Constitución Política de la República (8) garantizando a las personas, en su libertad a dedicarse

-----

(7) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. Página 339.

(8) Artículo 43.

a una industria, es decir a instalar fábricas de cualquier especie o de poder comercializar, comprar y vender productos. En general, todas las personas tienen el derecho de dedicarse al trabajo que seleccionen, y las únicas limitaciones que se pueden encontrar, son respecto al interés social o nacional, que impongan las leyes.

#### I.g. FORMAS ESPECIALES DE LA PROPIEDAD:

Dentro del derecho guatemalteco, se encuentran reguladas modalidades de la propiedad, a las cuales se pueden denominar formas especiales y dentro de las mismas, se encuentran la Copropiedad y la Propiedad Horizontal. La primera se dá en dos aspectos, uno con relación al disfrute total de los inmuebles y la copropiedad en la medianería de bienes inmuebles, que se refiere específicamente a los linderos de éstos. Puede afirmarse entonces que la Copropiedad es el bien o derecho que pertenece pro-indiviso a varias personas y que la copropiedad en la medianería de bienes inmuebles se establece cuando la pared, foso o cerca sirve de límite y separación de dos propiedades continuas de distintos dueños.

La propiedad horizontal surge en el momento en que los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, son susceptibles de aprovechamiento independiente, es decir, que pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común, que conduz

ca a dicha vía. El Código Civil guatemalteco, regula cada una de estas modalidades de la propiedad.

I.h. DIFERENTES MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD:

En la doctrina romanista, tradicionalmente se denomina modos de adquirir la propiedad, a los hechos jurídicos que producen su adquisición. Dentro de las clasificaciones que han surgido, la de mayor importancia para el derecho moderno, es la que divide a estos modos en originarios y derivativos, apareciendo la primera cuando se adquiere originalmente," es decir cuando no existe relación alguna de titular anterior, bien porque ya no exista o bien porque el antiguo propietario pierde su derecho a causa de la adquisición del nuevo titular, como en el caso de la usucapión".(9)

El Código Civil guatemalteco, al igual que otros modernos, no hace una clasificación de los modos de adquirir la propiedad, limitándose únicamente a enumerarlos. Dentro de la doctrina también se dividen estas formas de adquirir la propiedad, en naturales y civiles, pero se considera más importante la clasificación a que se hizo referencia anteriormente, por lo que se acepta la misma en este trabajo de tesis.

-----  
(9) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. Página 101.

Según la legislación guatemalteca, los modos de adquirir la propiedad, son los siguientes:

I.h.1. LA OCUPACION:

Doctrinariamente se dice que la "ocupación es la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad". (10) Algunos autores, como Colín A y H. Capitán dan un concepto más amplio, definiendo la ocupación "Como el modo de adquirir una cosa que no pertenece a nadie, o sobre la cual nadie formula reclamación, por medio de la toma de posesión acompañándola de la intención de hacerse propietario de ella" (11)

Como requisitos, la doctrina señala a la ocupación los siguientes: a) La toma de posesión de la cosa; b) La intención de hacerla propia. Modernamente se hace una distinción entre la ocupación, la invención y el hallazgo; la primera exige no sólo el descubrimiento de la cosa como en la invención, sino también su efectiva posesión o apoderamiento, aunque este requisito puede ser interpretado de una forma espiritualizada, en tanto lo consienta la cosa ocupada, que puede exigir la material aprehensión como en la caza del animal salvaje, y la pesca de la ballena.

I.h.1.1. Cosas objeto de ocupación:

-----  
(10) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II Pág. 103.

(11) Idem. cita 10

Conforme el artículo quinientos noventa y uno del Código Civil, pueden ser objeto de ocupación, las piedras, conchas y otras substancias que se encuentran en las riberas del mar, de los ríos y arroyos de uso público, y que no presentan señales de dominio anterior. También aquellas cosas cuya propiedad abandonan voluntariamente sus dueños anteriores. En general, se pueden adquirir de esta forma, las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, y en cuanto a los inmuebles, existe prohibición especial, en el artículo quinientos noventa de dicho cuerpo legal.

#### I.h.2. LA POSESION:

Se entiende por posesión, el poder de hecho sobre una cosa independientemente de que se tenga la misma como propia o ajena; con derecho o sin él. Es importante entonces, separar la posesión de la propiedad, como dos hipótesis distintas, entendiéndose que propiedad es la potestad que se ejerce sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella; y, que posesión es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa que encuentra la protección del ordenamiento jurídico, independientemente de su legitimidad. "En muchos casos la posesión la tendrá el titular del derecho, como cuando ocurre que el propietario posee su cosa, lo cual constituye la hipótesis normal, ya que la facultad de poseer es una facultad dominical, y es lo que tradicionalmente se ha denominado Ius Possedendi". (12) Por el contrario, puede ocurrir

(12) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. Pág. 16.

también que la posesión la tenga persona distinta al titular del derecho, bien por que éste de modo voluntario se ha despojado de la cosa entregándola a otra persona, bien porque sin la voluntad del titular e incluso en contra de ella, una persona se apodera de la cosa, lo cual se denomina Ius Possessiones. Cuando ocurre este último caso, la posesión muestra excepcional interés para su estudio. Nuestro derecho, define legalmente a la posesión, en el artículo seiscientos doce del Código Civil, diciendo "Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o alguna de las facultades inherentes al dominio." De lo anterior, doctrinariamente se puede comprender a la posesión, como "El ejercicio intencional y en nombre propio de un derecho real, abstracción hecha de que si el que la verifica tiene o nó facultades para ello".(13)

#### I.h.2.1. Naturaleza Jurídica de la Posesión:

Se argumenta que desde el momento en que existe una relación material, consciente y querida por el hombre con una cosa, el derecho empieza a protegerla por medio de los dispositivos posesorios que contempla para defender al poseedor. Gran número de autores, argumentan que en la posesión siempre existe un interés jurídicamente tutelado, suponen entonces que en la posesión estamos frente a un derecho; otros

-----

(13) Pastor y Alvira, citado por Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. Pág. 17.



por su parte, insisten en que la posesión es un simple hecho. De acuerdo a la doctrina moderna, cabe hacer la siguiente distinción: Si nos atenemos a la relación de contacto material con la cosa, no cabe duda que la posesión es un hecho; pero, si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que ello produce, no cabe duda también, que se trata de un derecho.

#### I.h.2.2. Clases de Posesión:

En Roma se acostumbraba clasificar la posesión, de la forma siguiente: a) La posesión de los meros detentadores, que no merecían la titularidad o tutela de los interdictos; b) La posesión natural que ya disfrutaba de dicha tutela; y c) La posesión civil, que además de dicha protección, estaba amparada por la acción publiciana y, cuando se ejercía en concepto de dueño, servía de base firme para la usucapión.

#### I.h.2.3. La posesión en el Derecho Civil guatemalteco:

El Código Civil guatemalteco, regula la posesión en el artículo seiscientos dieciséis, determinando que sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. De ello se deduce que pueden ser objeto de apropiación únicamente los bienes ya sean inmuebles o muebles y los derechos sobre los mismos.

#### I.h.2.4. Condiciones necesarias para que se produzca la posesión en dominio.

La legislación guatemalteca, establece para que la posesión produzca el dominio, que es necesario que la misma esté fundada en justo título, adquirida de buena fé, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo de diez años, especialmente con relación a los bienes inmuebles.

I.h.2.5. Clasificación legal de la posesión:

El Código Civil guatemalteco, enumera las siguientes clases de posesión:

- a) Posesión de mala fé: Ocurre cuando el poseedor carece de título alguno para ello y conoce de los vicios del mismo que le impiden poseer con derecho.
- b) Posesión discontinua: Surge cuando la cosa poseída es abandonada o desamparada por más de un año, y antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla para sí.
- c) Posesión violenta: La que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material, contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél.
- d) Posesión pública: La que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos.
- e) Posesión clandestina: La que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

I.h.3. LA USUCAPION:

La prescripción adquisitiva o usucapión, se basa en la inacción del titular de un derecho requiriendo como requisito esencial, la continuación de la posesión durante el tiempo exigido por la Ley. Este requisito es el que forma el núcleo de todas las definiciones, tanto antiguas como modernas de la usucapión. De ello, puede definirse a la usucapión, como "El modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión a título de dueño, durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la Ley". (14)

#### I.h.3.1. División de la usucapión:

Fundamentalmente desde el punto de vista doctrinario, la usucapión suele dividirse en Ordinaria y Extraordinaria. Se diferencian de que en la primera (ordinaria) además de los requisitos de toda usucapión, exige otros dos requisitos, a saber: a) El título y b) La buena fé; y, el plazo del tiempo en ésta es más breve que en la usucapión extraordinaria. De manera que la posesión y el tiempo son requisitos generales a toda usucapión, mientras que la buena fé y el título, son requisitos esenciales para la ordinaria.

También reconocen algunos autores la distinción entre la prescripción de bienes muebles e inmuebles, de particular importan-

-----  
(14) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. Página 159.

cia por el simplicísimo que acompaña a los primeros y las particularidades que revisten la prescripción de los segundos, en relación con las disposiciones hipotecarias.

I.h.3.2. La Usucapión en el derecho civil guatemalteco:

Dentro de la legislación civil guatemalteca, se encuentra regulada la usucapión, como uno de los modos de adquirir la propiedad y, en cuanto a lo que se podría denominar el ámbito de la usucapión, el artículo seiscientos cuarenta y tres, determina que "son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres", de manera pues que no pueden ser objeto de apropiación por prescripción, debido a su naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la Ley, las que declara irreductibles a propiedad particular.

I.h.3.3. Plazo para que se produzca la prescripción:

También se encuentran regulados los plazos en que se produce la usucapión o prescripción. Respecto a los bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquieren por prescripción por el transcurso de diez años; sobre los bienes muebles por el transcurso de dos años (15). Para que se produzca efectivamente y de forma legal la prescripción, requiere es-

-----  
(15) Artículo 651 del Código Civil.

pecial atención la existencia del título en que se funda la misma posesión, de conformidad por lo estipulado por el artículo seiscientos cuarenta y nueve del Código Civil. También se encuentran reguladas normas especiales que se refieren a casos en los cuales no corre el término de la prescripción, y las formas en que puede interrumpirse la misma.

#### I.h.4. DE LA ACCESION:

Uno de los caracteres del dominio, es su naturaleza expansiva y elástica, por cuya virtud su poderío se extiende a todas aquellas cosas que se van incorporando a la que constituye el objeto primordial de su proyección. En el mundo de los hechos naturales, por el juego misterioso de las circunstancias o por el resultado manifiesto de la voluntad humana, se produce la adherencia real del objeto con el objeto, por lo que el ordenamiento jurídico ratifica ese suceder y concede soberanía a la propiedad, para extender su manto sobre el resultado de aquella adherencia.

##### I.h.4.1. Concepto y características:

La palabra "accesión" supone la idea de aproximación de una cosa con otra, de adherencia y por transposición jurídica, la incorporación. Accesión significa pues incorporación, y en el lenguaje legal, consiste en el derecho concedido al propietario de una cosa para hacer suyo todo lo que ésta produce o se le ha incorporado, natural o artificialmente, de modo inseparable. De lo anterior, se infiere lo siguiente:

- a) Que la idea de accesión, gira siempre unida alrededor del concepto de propiedad.
- b) En principio debe considerarse a la accesión como una facultad o extensión del dominio.
- c) Que no puede existir accesión, si no es a través del concepto de inseparabilidad de la cosa principal.
- d) Que la inseparabilidad es absolutamente necesaria atribuirle a alguien, rigiendo el aforismo de que lo accesorio sigue a lo principal.

#### I.h.4.2. Naturaleza jurídica:

Sobre la naturaleza jurídica de la accesión, en la doctrina existe unanimidad, empero se mantienen como extremas las posiciones siguientes:

- a) La teoría que considera a la accesión, como un modo originario de adquirir;  
y
- b) La mantenida por los tratadistas modernos, que reputan como una simple consecuencia o facultad del dominio, a la accesión.

No faltan además concepciones eclécticas, entre una y otra, para clarificar este problema de la naturaleza jurídica. Doctrinariamente, se distinguen dos clases de accesión, a saber:

- a) La accesión discreta: Se caracteriza por la incorporación de todo aquello que nuestras cosas producen, en virtud - de sus propias fuerzas internas. La accesión discreta tiene lugar y se

manifiesta en la producción de los frutos, y es allí donde con mayor claridad se observa la proyección del dominio.

- b) La accesión continúa: Considerada la propia y específica accesión y tiene lugar en la unión o incorporación de una cosa a otra, en calidad de accesoria y de un modo inseparable.

#### I.h.4.3. Casos de accesión:

Tradicionalmente, dentro del Derecho Civil, se conocen los siguientes casos de accesión:

- a) Accesión de inmueble a inmueble:  
dentro de las cuales se mencionan:
  - a.1. La aluvión, que no es más que el incremento que los predios ribereños de los ríos experimentan paulatinamente por la corriente de las aguas, que corresponde por accesión al dueño de dichos predios.
  - a.2. La avulsión, o fuerza del río que consiste en el aumento que experimentan los predios ribereños de los ríos por la accesión violenta de las aguas, al segregar una porción conocida de terreno y transportarla a otra heredad. En este caso, el derecho romano atribuía la propiedad de la porción segregada al dueño del predio al cual se unía. En el derecho civil guatemalteco, la propiedad en este caso se atribuye al propietario del predio que experimenta

el acrecentamiento.(16)

b) Formación de Islas:

Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas, a cada uno o a ambas márgenes si la isla se encuentra o halla en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Cuando esto ocurre en los ríos navegables y flotables, las islas pertenecen al Estado.(17)

c) Mutación de cauces.

Los cauces de los ríos que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva, a cada uno. Si el cauce abandonado, separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de una y otra.

d) Adquisición de mueble a inmueble.

Comprende también tres figuras perfectamente establecidas, que consisten en la construcción, la plantación o siembras hechas con materiales, árboles o semillas pertenecientes a una persona en el fundo de otra. El principio general que rige

-----  
(16) Artículo 679 del Código Civil.

(17) Artículo 674 del Código Civil.



estos casos, es que el suelo como cosa principal, atrae para su dueño las cosas incorporadas al mismo.

e) Adhesión de mueble a mueble.

En este caso de adhesión, se distinguen tres figuras, a saber:

- e.1. Unión o adjudicación: Existe cuando dos cosas muebles de diversa naturaleza y perteneciente a distintos dueños, se unen de un modo inseparable, formando una sola sin que intervenga mala fé; entonces el propietario de la cosa principal adquiere la accesoria, indemnizando al propietario de ésta.
- e.2. Comixión o confusión: Cuando se mezclan varios líquidos o sólidos pertenecientes a distintos dueños de tal forma que no cabe la separación. Si los propietarios voluntariamente mezclan las cosas y de buena fé, existe una especie de condominio; en caso de mala fé, el responsable pierde la cosa, y debe indemnizar los perjuicios causados.
- e.3. Especificación: Si alguien empleando su trabajo, transforma la materia ajena creando una especie nueva, es cuando surge la especificación. En este caso, se toma en cuenta el valor de la obra o de los materiales, y la buena o mala fé con que se procedió en caso de mala fé, se otorga

al dueño no culpable la opción entre la accesión sin indemnización por su parte, y la indemnización a su favor. En caso de buena fé, existe un derecho proporcional para ambos propietarios, tomando en cuenta el valor de la cosas mezcladas.

I.h.4.4. La accesión en el derecho civil guatemalteco.

Nuestro derecho civil admite la distinción entre accesión discreta y accesión continua, sin distinguir si la accesión es un modo de adquirir la propiedad, o un efecto de extensión de la misma. Trata en primer lugar la accesión discreta al disponer que los frutos naturales y civiles, pertenecen al propietario de la cosa que los produce (18) y además especifica que son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías de los animales y demás productos que se obtengan con o sin la industria del hombre, entendiéndose que no se conceptúan frutos naturales, sino aquellos que están manifiestos, producidos o nacidos y respecto a los animales basta que se encuentren en el vientre de la madre, perteneciendo la cría al dueño de la hembra, salvo disposición en contrario. Al tratar la accesión continua nuestro Código Civil, distingue (19) las siguientes

-----

(18) Artículo 655 del Código Civil.

(19) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil, Parte I, páginas de la 316 a la 319.

clases de accesión: a) Accesión por incorporación a bienes inmuebles (Artículos 658 y 659); b) Accesión de mala fé (Artículos 660,662,664,66); c) Accesión de buena fé (Artículos 661 y 667); d) Accesión ocasionada por las aguas (Artículo 669); e) Formación de islas (Artículo 670); f) Cauces de los ríos (Artículos 673 y 674); g) La Avulsión y la aluvión (Artículos 676 y 679).

## CAPITULO II

### LA COPROPIEDAD

Ciertos derechos son susceptibles de pertenecer a varios sujetos, lo que origina el fenómeno denominado "Cotutelaridad". Una de las formas en que se puede manifestar esta coparticipación de varios sujetos en un derecho, es la comunidad de bienes o derechos reales, que se denomina también "Condominio o Copropiedad."

#### II.a. CONCEPTO:

Al hablar de comunidad o copropiedad, es necesario distinguir dos aspectos, uno amplio y el otro estricto o restringido. En el primero, condominio equivale a cotutelaridad, es decir a la concurrencia de varios titulares sobre un mismo derecho, ya sea sobre derechos reales o cualquiera otra clase de derechos subjetivos. Todos los derechos en general, son susceptibles de una titularidad plena o concurrente. En el sentido más estricto, la comunidad es una especie de cotutelaridad referida al campo de los derechos reales, pero no sólo al derecho de propiedad, sino a todos indistintamente. Cuando ésta titularidad tiene por objeto el derecho de propiedad se denomina "Copropiedad ó Condominio". En este sentido doctrinariamente se acepta la definición que se formula diciendo que Comunidad "Es toda relación en la que aparecen como sujetos varias personas conjuntamente" (1), siendo la especie más impor-

(1) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. Pág. 260.

tante la comunidad del derecho de propiedad o condominio.

II.a.1. Concepto Legal:

El Código Civil guatemalteco, dispone que "hay Copropiedad cuando un bien o un derecho, pertenece proindiviso a varias personas, y que las cuotas de los partícipes se presumen iguales" (2). Debe entenderse entonces de acuerdo al código, que a falta de convenio las cuotas de los copartícipes, se presumen iguales. Es característica, según el sistema adoptado por el Código, que cada condueño o copropietario no tiene la propiedad exclusiva sobre una parte determinada de la cosa, y que su derecho de propiedad se extiende en cierta proporción sobre toda la cosa, sin estar referido a una parte específica de la misma.

II.b. NATURALEA JURIDICA

Debe entenderse que para determinar la naturaleza jurídica de la Copropiedad, históricamente se han tomado en cuenta dos sistemas legislativos, a saber:

II.b.1. Sistema Romano de la Copropiedad:

Este principio se caracteriza porque cada propietario tiene un derecho proporcional a la cosa, el cual se le denomina Cuota ó parte alicuota; además tiene poder de disposición sobre su parte y derecho a pedir que termine la indivisión. Este

-----

(2) Artículos 485 y 486 del Código Civil.

sistema considera al estado de indivisión, en forma transitorio, el cual es adoptado por nuestro Código Civil.(3)

## II.b.2. Sistema Germánico de la copropiedad:

Este sistema se caracteriza por que en el mismo no se reconoce parte proporcional o cuota a los condueños, en virtud de que la copropiedad tiene el carácter de un "ente colectivo", al cual idealmente pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa, y por lo tanto ningún condomine puede pedir que termine la indivisión.(4) Existen numerosas teorías formuladas para determinar la naturaleza jurídica de esta institución, y dentro de éstas, se tratan a continuación, las más relevantes.

### a) Teorías de la Interinidad:

Concuerdan en sostener que la propiedad, durante el tiempo de la comunidad o copropiedad, deja de existir, produciéndose una situación "interina" que dura hasta que se produce el momento de la división. Durante la existencia de la comunidad "desaparece la propiedad, tanto para cada uno de los copartícipes, como para el conjunto de los mismos".(5) Cada uno de ellos tiene un derecho sui generis que no es verdadera

---

(3) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil. Parte I. página 305.

(4) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. pág. 248.

(5) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. pág. 303.

propiedad, toda vez que ésta es un medio para un fin económico, cual es el goce pleno y exclusivo por una persona de todo el valor en uso de una cosa, por consiguiente, en la situación de comunidad, los coparticipes no disfrutan cada uno de la totalidad de la cosa, sino tan sólo de la parte que su cuota determina, no cabe entonces hablar de propiedad, por que las misma se encuentra en suspenso.

b) Teorías de la unificación del derecho de propiedad:

Estas teorías tienen como denominador común, la afirmación de que en la comunidad o copropiedad existe "un solo derecho de propiedad" que se presenta y actúa como un todo unificado. Sus principales manifestaciones, son:

b.1. Teoría de la propiedad única total: Sostiene que en la copropiedad existe una sola propiedad con varios sujetos que no pueden actuar libre e independientemente, ya que el derecho no puede ponerse en movimiento sin el consentimiento de todos los comuneros.

b.2. Teoría de la propiedad de la colectividad o de la Unanimidad: Parte de la existencia de la propiedad única y total, al igual que la anterior, pero se diferencian en estimar que la propiedad, no corresponde a todos y cada uno de los copropietarios, sino a la colectividad o unanimidad, que no llega a constituir una persona jurídica.

c) Teoría de la división:

Estas teorías fundamentan en negar que en la copropiedad, existe un derecho único, del que es titular un sujeto único también.

Sus variantes son las siguientes:

a) Teoría de la división de la cosa: Según esta teoría, en el condominio existe un concurso de varios derechos de propiedad autónomos e independientes, con varios titulares que tienen un pleno y perfecto derecho de propiedad, sobre una cuota ideal o intelectual de la cosa.

b) Teoría de la división ideal del derecho: Afirma la existencia en la copropiedad de un derecho de propiedad único, que es dividido entre los varios titulares y que recae sobre un mismo objeto. Admite diversos matices que constituyen otras tantas variedades de la misma, que sí considero innecesario explicarlas.

#### II.c. REGULACION DE LA COPROPIEDAD EN LEGISLACION GUATEMALTECA.

El Código Civil, regula la copropiedad en el artículo cuatrocientos ochenta y cinco, y dispone que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas. Dentro del mismo cuerpo legal, se establecen normas relacionadas a las cuotas de los coparticipes, el uso de la cosa común, derechos y obligaciones de los condueños y las formas especiales de la copropiedad.

#### II.d. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.



Es conveniente, previo a determinar las obligaciones y derechos de los copropietarios, comprender el concepto de éstos derechos y obligaciones, de la forma siguiente:

- a) Derechos: Según la Real Academia de la Lengua Española, "son el conjunto de principios, preceptos y reglas a que están sometidas las relaciones humanas en toda sociedad civil, y a cuya observancia pueden ser compelidos los individuos por la fuerza.
- b) Obligaciones: Es un precepto inexcusable, debe ser cumplido; función exigida por la ley, reglamento o naturaleza del Estado o situación.

Desde el punto de vista doctrinario, se pueden agrupar los derechos y obligaciones de los copropietarios, en la forma siguiente:

#### II.d.1. Participación en beneficios y cargas:

En cuanto al uso de la cosa común, cada partícipe podrá servirse de la misma, siempre que disponga de ella conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarla según su derecho. Dentro del derecho de uso de la cosa común, existen las obligaciones siguientes:

- a) Usar la cosa conforme su destino, en ese sentido los propietarios de un caballo de carreras, no pueden servirse de él para labrar sus tierras o engancharlo en sus carros, pues sería un uso contrario al destino del bien o de la cosa.

b) No perjudicar el interés de la comunidad, ya que el interés común se encuentra por encima de todos los copropietarios. En consecuencia este interés no puede ser atacado o afectado por el uso que los copropietarios hagan de la cosa común.

c) No impedir a los demás copartícipes utilizar la cosa según su derecho. En éste sentido la doctrina hace la clasificación en uso exclusivo de la cosa común, el cual no presenta ningún problema, conforme lo explicado anteriormente; y, el uso abusivo de la cosa común, situación en la cual los demás copartícipes pueden ejercer las acciones o recursos de carácter legal y rápido para la defensa de los bienes comunes.

#### II.e. PROHIBICIONES IMPUESTAS A LOS COPROPIETARIOS.

Dentro de las prohibiciones que doctrinariamente se imponen a los copartícipes, se enumeran las siguientes:

a) No debe utilizar la cosa en exclusivo y único provecho propio;

b) Evitar el uso de la cosa, de manera que cause daño o moleste a los demás.

c) Evitar el uso de la cosa, que en determinado momento pueda causar perjuicio.

Es indispensable mencionar además, el criterio de la proporcionalidad (6) que a su vez implica la mayor justicia en la copropiedad, sobre esta cuestión se argumenta lo siguiente:

-----  
(6) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. pág. 294.

a) Que en caso de duda, se consideran iguales las porciones correspondientes a los coparticipes en la comunidad, mientras no se demuestre lo contrario;

b) Los beneficios deben extenderse no sólo a los productos o frutos naturales, industriales y civiles, sino a las accesiones que los bienes experimenten;

c) Cuando existe usufructo, o acreedor que ha obtenido embargo, los beneficios no los percibirá el copropietario, sino que el usufructuario o acreedor, según el caso.

#### II.f.      CONTRIBUCION DE LOS COPARTICIPES             EN LAS DEUDAS Y CARGAS DE LA COMUNIDAD

Si los copropietarios, perciben los frutos y beneficios de la comunidad, deben satisfacer las deudas y cargas que afectan a la misma, imperando de esa forma el criterio de la proporcionalidad. Los tratadistas, a este respecto se preguntan (7) si habrá de tenerse en cuenta la parte que cada copartícipe tiene en la cosa común o más bien, la utilidad que pueden obtener de la misma. Algunos entienden este criterio, diciendo que los gastos de conservación deben ser satisfechos en relación al interés y al uso que se haga de la cosa común, pues es principio del derecho, que quien saca provecho de la cosa, sea quien satisfaga en su medida los gastos de conservación de la misma.

-----  
(7)    Idem cita 6.

II.g. ADMINISTRACION DE LA COSA COMUN

En la doctrina (9) se dice que para la administración y mejor disfrute de la cosa común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los coparticipes y, que no habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad. Al constituirse la comunidad puede suceder que se celebre un pacto o convenio entre los partícipes para disponer lo relativo a la administración de la cosa común, por lo tanto pueden efectivamente conferir la administración a uno de los copropietarios, dársela a un extraño o proveer cualquiera otra solución sobre el particular. En este supuesto, no existe ningún problema, pues el administrador cumplirá con las reglas generales de la administración ordinaria, siendo responsable de las gestiones, daños y perjuicios que por la misma pueda ocasionar a los partícipes en particular. Por otro lado, puede ocurrir que nada se haya dispuesto sobre la administración, entonces surge la duda sobre este aspecto. En principio no hay nada que impida la armonía entre los copropietarios, y todos se reunirán para celebrar los convenios sobre la administración de la cosa común; por el contrario, si no existe esa armonía, entonces la mayoría de legislaciones, entre ellas la guatemalteca, señalan que en este caso, debe de-

-----

(9) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. Pág. 252.

cidir la cuestión los partícipes que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total del bien común, rigiendo el criterio de las mayorías, tomando en cuenta lo siguiente: (10)

a) Habrá mayoría cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad;

b) Que el sistema de la mayoría, sólo rige para la administración, y el mejor disfrute de la cosa común.

En el supuesto caso de que no exista mayoría entre los copartícipes para establecer la forma de administración de la cosa común, señala la doctrina que los interesados pueden acudir a un Juez, quien proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

#### II.h. DISPOSICION DE LA COSA COMUN.

En este aspecto, se dice que para disponer de la cosa común, se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios; no es lícito a uno de ellos disponer del conjunto, así como tampoco la mayoría. La disponibilidad se rige por el principio de la independencia total, cuando se refiere a la totalidad de la cosa. Cuando se trata del derecho de cada partícipe, rige el principio de la autonomía e independencia absolutas. Cada condueño es propietario de su parte y puede ejercer sobre ella los actos legales, como los siguientes:

-----

(10) Artículo 490 del Código Civil.

II.h.1. Enajenar o ceder la parte, por cualquier título, ya sea por actos inter vivos o mortis causa, teniendo presente:

- a) Que dicha enajenación es solamente de su cuota-parte, pero nunca de trozos o porciones materialmente determinadas, pues hasta que se verifique la división, no tiene derecho absoluto sobre partes específicas de la cosa común.
- b) En caso de enajenarse la parte a un extraño, pueden los demás copartícipes, ejercer el derecho de retracto.
- c) Sobre la cuota-parte, es factible el embargo hecho por los acreedores del copartícipe.
- d) Un copartícipe no puede sustituir, a otro en su aprovechamiento, cuando se trate de derechos personalísimos.
- e) En todo caso, y como contrapartida a la enajenación, puede el copartícipe hacer valer judicialmente, su derecho a la cuota.

II.h.2. Puede también el copropietario, imponer sobre su parte los gravámenes que estime conveniente, por lo cual conviene también observar:

- a) Cuando se trata de hipoteca, el efecto de la misma con relación a los condueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división, al cesar la comunidad.

- b) Es completamente ilícito el gravamen de partes concretas y determinadas, realizado con anterioridad a la división de la cosa común.
- c) La servidumbre como gravamen, no puede imponerse sobre un fundo indiviso sin consentimiento de todos los copartícipes; sin embargo, la concesión hecha por uno de ellos separadamente de los otros, obliga al concedente y sus sucesores a no impedir el ejercicio del derecho concedido.

II.i. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, SEGUN EL CODIGO CIVIL GUATEMALTECO.

Nuestro Código Civil, como es lógico suponer, dentro del articulado que regula a la Copropiedad, concede derechos y además impone obligaciones a los copropietarios, encontrándose regulados los siguientes:

- a) El principio conocido en la doctrina como Proporcionalidad, al establecer que "Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas cuotas" Artículo 486.
- b) El uso de la cosa común, contiene las siguientes limitaciones, pues determina que "Cada partícipe podrá servirse de la cosa común siempre que disponga de ella conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usar la cosa, según su derecho" Artículo 487.

- c) Existe una obligación recíproca, al establecer que cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de ésta, con la renuncia de la parte que le corresponde en el condominio. Artículo 488.
- d) Existen prohibiciones recíprocas entre los copropietarios, pues "ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás hacer las alteraciones que modifiquen la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que representan por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma." Artículo 489.
- e) Propiedad de la cuota-parte de la comunidad y sus frutos o accesorios, - pues todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo que se trate de derecho personal." Artículo 491.
- f) Derecho de solicitar la división: Se concede este derecho a todos y cada uno de los copropietarios, pues no están obligados a mantener la comunidad, salvo los casos que la indivisión esté determinada por la misma Ley. Artículo 492.
- g) Derecho concedido al comunero de solicitar el acotamiento de tierras para su explotación con labores agrícolas;



en caso de surgir negativa de los demás, la misma ley autoriza al solicitante de ejercer su derecho y acudir al Tribunal, a efecto de que el juez resuelva lo conveniente. Artículo 496.

- h) Existe un derecho que se considera importante para cada uno de los copropietarios, pues en caso de que se ponga en explotación todo o en parte de la cosa común, cualquiera tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta. Esto hace prevalecer el derecho de preferencia, para evitar el ingreso de extraños a la comunidad. Artículo 498.

Dentro del Código Civil también encontramos artículos que se refieren a la administración de la cosa común, determinando las condiciones para establecer la misma, especialmente en cuanto al convenio de la mayoría de copropietarios, siguiendo los mismos lineamientos de la doctrina al respecto.

## II.j. EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD.

Generalmente se entiende que lo que es de muchos no se administra bien y la cosa desmerece; esto por que por muy perfecta que sea la regulación legal de las situaciones de comunidad, pueden ser tantas las posibles desaveniencias que se produzcan, siendo fuente de innumerables perturbaciones jurídicas y subsiguientes litigios. En la doctrina (11) se ha propul-

---

(11) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. Pág. 298.

sado desde los más antiguos tiempos el cese del estado de indivisión, no sólo reconociendo lo que pudiéramos llamar fenómenos extintivos normales, sino concediendo un ius disolvendi absoluto de carácter total y sin limitaciones. De ello se desprende que cada copropietario puede pedir en cualquier momento o tiempo la cesación del estado de comunidad, siendo éste derecho casi una fórmula constitucional en algunos países.

Para comprender mejor, es necesario establecer concretamente el término extinción, a saber:

De conformidad con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, extinción significa: acción de extinguir o extinguirse; apagamiento, apagar, agotar, anoadar. Mas técnicamente, y de acuerdo con el Diccionario enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, extinción significa: Cese, cesación, término, conclusión, fin o desaparición de personas, cosas y situaciones.(12)

En el aspecto que nos interesa, se puede concluir diciendo, que la extinción de la copropiedad, es el cese, la conclusión, fin o desaparición de la misma, para dar surgimiento o nacimiento a la propiedad, distribuída en partes como tantos sean los copropietarios que anteriormente mantenían la comunidad. Según el maestro Federico Puig Peña,(13) se ha hecho referencia a

-----

(12) Tomo II, pág. 301

(13) Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II  
Pág. 302.

la "partición o división de la cosa común." como el modo normal de la extinción de la comunidad, pero no cabe duda que junto a este modo, también existen otros que conllevan la extinción de la copropiedad, y entre éstos se encuentran la consolidación, la pérdida de la cosa objeto de la comunidad o el derecho; por renuncia de los comuneros y por prescripción, modos que se explican a continuación:

#### II.j.1. División de la cosa común:

Se considera como el modo normal de la extinción de la copropiedad, y específicamente se circunscribe al derecho que tiene cada copropietario de pedir en cualquier tiempo se divida la cosa común, pues ninguno de ellos está obligado a mantenerse o permanecer en esa situación. En cualquier tiempo pues, se puede ejercitar la potestad disolutoria, sin ninguna limitación.

##### II.j.1.1. Modo de hacer la división de la cosa común:

Fórmula sencilla, si los copropietarios se avienen o están de acuerdo a la partición de la cosa común, no existe problema alguno, en consecuencia pueden llevarla a efecto, poniéndose de acuerdo si todos son mayores de edad; o bien, encomendar la operación a árbitros o amigables compondores, que la harán conforme a su criterio, si bien deben formar partes proporcionales al derecho de cada uno de los copropietarios, evitando cuando sea posible, los suplementos en metálico o dinero.

Por el contrario, si los copropietarios no se ponen de acuerdo en la partición, será necesario acudir a la vía judicial para llevarla a cabo, en la cual intervienen árbitros o amigables componedores que designarán las partes, o en su caso el juez, cuando alguna de ellas se niegue a nombrar el suyo.

#### II.j.2. Extinción por Consolidación:

De conformidad con la doctrina (14) la Consolidación no es más que la reunión de todas las cuotas, en una sola de ellas, lo que bien puede suceder en relación a uno de los copartícipes o en relación a un tercero. Es indiferente que el fenómeno se produzca por vía de herencia o por el ejercicio de la acción de retracto, como sucede en la venta efectuada a un tercero o la cesión a uno de los condueños.

#### II.j.3. Extinción por pérdida de la cosa objeto de la comunidad o de derecho:

La pérdida de la cosa objeto de la comunidad o del derecho, según Diego Espín Cánovas(15) se puede manifestar en dos formas, a saber:

a) Simple pérdida; que se manifiesta ya sea por renuncia o abandono de la cosa, o por enajenación del derecho.

b) De modo involuntario, que también se

-----

(14) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, tomo II, pág. 302.

(15) Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. pág. 186.

manifiesta en las formas siguientes:

- 1) Por destrucción de la forma de la adquisición anterior, o revocación de la misma, como cuando ocurre en el caso de la ineficacia del negocio jurídico realizado;
- 2) Por prescripción de las acciones a ejercitar, y a las cuales tiene derecho el copropietario;
- 3) Por disposición de la Ley, en los casos de ocupación por otro de la cosa perdida, por usucapión y por accesión;
- 4) Por atribución del Estado, como en los comisos en los instrumentos del delito.

Es necesario también, hacer referencia, a la pérdida material de la cosa como objeto del condominio o del derecho, pues es evidente la extinción del derecho de propiedad, ya que como se sostiene doctrinariamente, no pueden existir derechos sin sujeto; y a la pérdida jurídica de la cosa, que consiste en quedar la cosa, fuera del comercio de los hombres, pues no es dable que se proteja por el derecho, cosas que se encuentran prohibidas o fuera del tráfico legal de los hombres.

#### II.j.4. Extinción por renuncia de los comuneros:

La renuncia del derecho a la copropiedad, requiere el abandono material de la cosa, sin que se produzca su adquisición coetánea por nadie (16). Pero para que

(16) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, vol. II, pág. 187.

se produzca la renuncia, no basta el abandono material de la cosa por el desapoderamiento o desposesión, se requiere que ese abandono de la posesión, sea hecho con intención de renunciar a la propiedad; debe ser hecho de tal manera que no sea dudosa la voluntad de despojarse del derecho. En este supuesto Mucius Esaevola (17) plantea el problema referente al destino de la parte que queda vacante con la renuncia o abandono del copropietario; algunos tratadistas sostienen que se debe aquí producir una situación de res nullius y en consecuencia debe darse el derecho de acrecer y que por lo tanto, la parte vacante por la renuncia, debe beneficiar, a los demás, por la gran analogía que el supuesto presenta con los fenómenos de la sucesión, y además por razones de equidad, pues ello supone una justa compensación, en pro de los demás condueños, en quienes recaerá ahora el cumplimiento de las obligaciones de que se ha liberado el que renunció.

#### II.j.5. Extinción por Prescripción:

Tomando en cuenta que la copropiedad como derecho real, se extingue también por los medios o modos genéricos que producen la extinción de la propiedad (18), se remite lo que se refiere a este tema, a lo explicado en el capítulo anterior de éste trabajo, sobre la prescripción.

---

(17) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II. Pág. 303.

(18) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. II. pág. 256.

II.j.6. Efectos de la Extinción de la Copropiedad.

El efecto importante que produce la división o extinción de la cosa común, es el transformar la cuota ideal de copartícipe en porción material de propietario, es decir que a cada uno de los copartícipes se le considera como propietario exclusivo de la parte asignada, entendiéndose que por ministerio de la Ley, la ha poseído durante todo el tiempo que duró el estado de la indivisión

Además debe tenerse presente que también ocurre el cese de la administración de la comunidad, y entre otras cosas, debe recordarse lo siguiente:

- a) Que a pesar de la partición, subsisten de modo indivisible las servidumbres que afectan al inmueble y las hipotecas constituidas sobre el mismo.
- b) Que si se trata de una finca gravada, no puede aquélla dividirse sin el previo consentimiento del acreedor.

II.j.7. EXTINCION DE LA COPROPIEDAD, SEGUN EL CODIGO CIVIL GUATEMALTECO.

Estudiando nuestro Código Civil, respecto a la extinción de la copropiedad, se puede llegar a los siguientes juicios:

Nuestro derecho, aunque no lo establece concretamente, siguiendo el criterio sostenido por la doctrina, también acepta como forma normal de la extinción de la copropiedad, la División de la cosa común,

según lo estipulado por el artículo cuatrocientos noventa y uno, que determina que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos; así como que el derecho de enajenarla, cederla o gravarla o aún ceder su aprovechamiento, estará limitado a la porción que se le adjudique en la "división" al cesar la comunidad. Partiendo de la idea de que la copropiedad, es un derecho real similar a la propiedad, ya que la diferencia esencial se encuentra en cuanto al elemento personal de las mismas, se puede decir que nuestro Código Civil, según el Licenciado Alfonso Brañas(19) también admite la extinción de la copropiedad, a través de los modos siguientes:

a) Modos voluntarios, dentro de los cuales se encuentran:

a.1. Abandono o dejación: esta figura se tipifica cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente con ánimo de desapoderarse del mismo, esto es con ánimo de no seguir siendo propietario de él, como en el caso de quien compra un periódico o revista, y después de leerlos, deja el ejemplar en la calle, en depósito de basura o autobús. Artículo 591 del Código Civil.

a.2. Enajenación: Es la idea muy generalizada de que la enajenación es sinónimo de venta, empero el concepto de enajenación es más amplio,

-----  
(19) Manual de Derecho Civil, Parte I. Pág. 319.



pues incluye toda figura de transmitir la propiedad de una persona a otra. Artículo 464.

b) Modos involuntarios: Dentro de los cuales se encuentran:

b.1. Extinción: Ocurre cuando un bien deja de existir físicamente, por cualquier causa o en el caso de que un bien se mezcle con otro bien, que predomina. Artículo 690.

b.2. Expropiación Forzosa: Figura jurídica con más relevancia en el derecho administrativo, tiene lugar cuando por utilidad pública o necesidad social, el Estado dispone adquirir para sí un bien cuyo propietario generalmente se niega a venderlo, o pide un precio excesivo. Artículo 467.

## CAPITULO III

### DERECHOS REALES

#### III.a. GENERALIDADES

El derecho patrimonial, desde la antigüedad, ha sido dividido por la doctrina en dos posiciones: por un lado la relativa a los derechos reales y por el otro, lo relacionado a los derechos de obligación o personales. En los derechos reales (1) se dice que el titular tiene un poder y una relación jurídica inmediatos sobre la cosa, y que por el contrario en el derecho personal, la relación jurídica, está referida a otra persona. Por lo anterior se deduce que en los derechos reales, se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poderío o facultad sobre la misma, mientras que en los derechos personales o también llamados de obligación, se hace énfasis en la relación jurídica existente entre persona y persona.(2)

#### III.b. CONCEPTO DE DERECHO REAL Y SU NATURALEZA JURIDICA.

Para determinar el concepto de derecho real, los estudiosos del derecho, han manifestado diversos criterios, los que se agrupan en tres teorías que a continuación se explican:

III.b.1. Teoría Clásica: Esta concibe el derecho real, como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer Erga Omnes, por lo que el titular del derecho,

---

(1) Federico Puig Peña, Compendio Derecho Civil Español. Tomo II. pág. 15.

(2) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil, pág.289.

ostenta un poder inmediato sobre la cosa y de consiguiente, existe una relación directa entre persona y cosa, teniendo como característica esencial, a) La inmediatividad del poder sobre la cosa; y b) Su eficacia Erga Omnes, por lo que el titular puede seguir la cosa donde quiera que esté y contra quien la posea. Esta teoría entonces concibe al derecho real, como una figura contrapuesta al derecho personal o de obligación, ya que este último consiste en una relación de dos personas, en la que una de ellas debe realizar una prestación, y la otra puede exigir que se realice.

III.b.2. Teoría Personalista o anticlásica: Es un conjunto de criterios doctrinarios que tuvo su origen en Europa, y parte desde el punto de vista de que las relaciones jurídicas únicamente existen entre persona a persona y no entre persona y cosa, con lo cual se aparta del criterio clásico del derecho real, y surge de la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas que por razón de la existencia de esa relación jurídica, están obligadas a "un no hacer consistente en la abstención de perturbar al titular en relación a la cosa objeto del derecho real

----- (3)

(3) Alfonso Brañas. Manual de Derecho Civil. Parte I. pág. 291.

III.b.3. Teoría Ecléctica: Algunos autores consideran que las teorías anteriores, incurren en exageraciones y defectos y llegan a soluciones armónicas, tratando de encontrar la verdad, formulando las siguientes críticas: A la teoría clásica, se le señala la insuficiencia al desconocer que todo derecho se dá entre los hombres y, a la segunda, es decir a la teoría personalista, se le atribuye el error de confundir el deber jurídico general, con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Según Beker (4) el derecho real tiene un lado externo que consiste en la oponibilidad erga omnes y otro interno, constituido por el poder sobre la cosa. "Las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no debe caerse en exageraciones y no es dable desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial".(5)

III.c. PRINCIPALES DIFERENCIAS DEL DERECHO REAL CON RESPECTO AL DERECHO PERSONAL, DE OBLIGACION O DE CREDITO.

- 
- (4) Citado por Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil. Parte I. pág. 291.
- (5) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. Pág. 15.

Diego Espín Cánovas, distingue las siguientes:(6)

- III.c.1. Por el sujeto: Mientras que en el derecho real, el análisis no descubre más que a un sujeto, en la obligación aparecen dos, un sujeto activo y otro pasivo, individualmente determinados. En efecto el derecho real concebido como señorío sobre una cosa no requiere más que un sujeto, es decir su titular, mientras que en el derecho personal, necesita doble elemento subjetivo, uno pretensor y el otro, obligado.
- III.c.2. Por el objeto: En el derecho real, es una cosa en sentido jurídico, mientras que en el derecho personal, o de crédito, es una prestación, es decir una acción u omisión del obligado, lo que no crea una relación directa entre el sujeto activo y la cosa, lo cual si ocurre en el derecho real.
- III.c.3. Por su eficacia: El derecho real se dirige Erga Omnes, es decir que se puede hacer valer contra cualquiera que perturbe el señorío del titular sobre la cosa; en el derecho personal o de crédito únicamente puede hacerse valer contra la persona del obligado. Por eso se dice que el derecho real es absoluto, mientras que el personal, es un derecho relativo.

---

(6) Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil Español. Parte II. pág. 2.

III.c.4. Por su distinta intervención de la Ley: En los derechos reales la ley regula varios aspectos y limita en gran medida la autonomía de la voluntad privada. En los derechos personales o de crédito, la ley deja gran libertad en la regulación de éstos, a la voluntad de las partes interesadas.

### III.d. CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.

Tradicionalmente la doctrina ha distinguido al derecho de propiedad, como la principal manifestación de los derechos reales. El derecho de propiedad se dice, es el derecho real que por excelencia otorga un señorío completo sobre la cosa, siendo un derecho autónomo que no está subordinado a ningún otro derecho. Los derechos sobre la cosa ajena por su parte, tiene un contenido ilimitado y otorgan solo alguna de las facultades que contiene la propiedad y presume la existencia del derecho de propiedad, por lo que están subordinados a éste. Varias han sido las clasificaciones de los derechos reales formuladas en la doctrina. Teniendo en cuenta el contenido más o menos amplio de los derechos reales, doctrinariamente (7) se clasifican en tres categorías, así:

- a) Derechos reales de goce y disposición, como ocurre en la propiedad;

-----

(7) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. Página 8.

- b) Derechos reales de mero goce, como en el caso del usufructo y las servidumbres. Estos confieren al titular facultades inmediatas de utilidad sobre la cosa.
- c) Derechos reales de garantía, como sucede en las prendas y las hipotecas, que otorgan la facultad de promover la venta de la cosa dada en garantía, y obtener el pago deseado.

Por su sencillez, considero más acertada al respecto, la clasificación de derechos reales que el tratadista Diego Espín Cánovas (8) formula de la forma siguiente:

- a) Derecho real de goce y disposición, en este caso es la propiedad.
- b) Derechos reales de goce, como el usufructo, uso, habitación y servidumbre.
- c) Derechos reales de garantía, como la prenda y la hipoteca.
- d) Derechos reales de adquisición, como el retracto, tanteo y la opción.

### III.e. DERECHOS REALES SEGUN EL CODIGO CIVIL GUATEMALTECO.

Dentro del Código Civil Guatemalteco, se encuentra una enumeración de los derechos reales, que no se desarrolla conforme a un esquema de clasificación específica, y con apego al criterio que se plasma en el mismo, se puede hacer la siguiente clasificación legal:

-----  
(8) Idem cita 7.

- a) La propiedad, como derecho real por excelencia, el cual otorga un poder amplio e inmediato sobre la cosa.
- b) La posesión: no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o nó título sobre la misma.
- c) La Usucapión. Se comprende como la prescripción adquisitiva que se basa necesariamente en la previa posesión, para que por el transcurso del tiempo, se transforme en propiedad.
- d) La accesión: deviene como complemento de la propiedad, por cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.
- e) El Usufructo: Uso y Habitación: constituyen el aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, respecto al titular de esos derechos, creando una relación inmediata y directa sobre aquella.
- f) Las servidumbres: Las que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.
- g) La hipoteca y la prenda: La primera recae especialmente sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles; ambas garantizan la obligación con preferencia respecto a cualquier otro acreedor.

### III.f. DERECHOS REALES DE GOCE:

Los derechos reales de goce, son todos aquellos que se encuentran constituidos sobre bienes por lo general inmuebles, para



que se goce su uso, ya sea parcial o totalmente, por persona distinta a su propietario. Dentro de estos derechos, la doctrina y mayoría de legislaciones, reconocen como derechos de goce al Usufructo, el Uso y la Habitación, criterio que también sustenta nuestro Código Civil, por lo que considerando de importancia para el presente trabajo de tesis, se estudian a continuación estos derechos en el orden antes indicado.

### III.g. EL USUFRUCTO

Se dice que el usufructo fue la primera manifestación de las llamadas servidumbres personales (9) no solo en la vida de los pueblos, sino que también en las leyes. Gracias a esta figura, se han obtenido tantas veces la armonía en el orden familiar y es la única institución que encierra la clave de un feliz enlace entre intereses contrapuestos y necesitados. Federico Puig Peña, señala (10) que "la principal función que el usufructo desempeñó en el derecho romano no fue otra que la de proporcionar medios de subsistencia a una persona individual."

#### III.g.1. CONCEPTO DE USUFRUCTO

Tanto la mayoría de legislaciones como la doctrina, recuerdan el concepto romano atribuido por Justiniano a Paulo en el digesto (11), concibiendo al usufructo

- 
- (9) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. Pág. 391.  
(10) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. Pág. 392.  
(11) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. Pág. 392.

como la "facultad de disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa". También considero necesario incluir, por su fácil comprensión y afinidad con nuestro derecho, el concepto que formula Federico Puig Peña (12) diciendo que Usufructo es "aquel derecho real de goce sobre una cosa perteneciente a otro, que se extingue necesariamente a la muerte del usufructuario."

### IIIg.2. NATURALEZA JURIDICA

Escribe Valverde (13) "que ninguna diferencia sustancial existe entre el usufructo y al servidumbre, por que si el primero limita el derecho ajeno de propiedad, es una desmembración de éste, no en relación con la cosa objeto del derecho, sino con respecto a los atributos que constituyen el derecho mismo de propiedad, en consecuencia el usufructo no es ni puede ser más que una servidumbre". Asimismo reconoce que entre las servidumbres reales y las personales hay una nota diferencial, que es la de ser éstas temporales; pero esta diferencia no es esencial ni puede servir para distinguir substancialmente al usufruc-

- 
- (11) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. Pág. 392.
  - (12) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. pág. 393.
  - (13) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil. Parte I. Pág. 322.

to, uso y habitación de las servidumbres.

El profesor Azcarate (14) considera que las diferencias entre el usufructo y las servidumbres son esenciales y quizá más señaladas aún, aquéllas que lo separan de otros derechos reales, pues si el primero es por necesidad temporal, beneficia a una persona determinada y las segundas suponen la existencia de dos fincas, y compete al dueño de una de ellas, el hecho de soportarlas.

### III.g.3. CONSTITUCION DEL USUFRUCTO

Según la doctrina (15) "el usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares, manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción"; se estudian brevemente estos modos:

#### III.g.3.1. Constitución derivada de la Ley:

Deviene directamente de la ley todo aquel usufructo que por derecho, corresponde a algunas personas, en los bienes de los demás, sin que concurra la voluntad del propietario.

#### III.g.3.2. Constitución por negocio jurídico:

El negocio jurídico en el cual  
-----

(14) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil.  
Parte I. Pág. 322.

(15) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil  
Español. Tomo II. Pág. 420.

se constituya el usufructo, puede darse de dos maneras:

a) Por actos entre vivos, que puede llevarse a cabo por la vía de enajenación y la vía de retención. Se dá la primera, cuando las partes operan sobre el mismo usufructo, del cual se desprende el propietario, reservándose para sí la nuda propiedad. Por vía de retención, cuando el propietario enajena la propiedad, reservándose el usufructo de los bienes cedidos.

b) Por actos mortis causa: Es uno de los modos usados con más frecuencia, y puede establecerse bien por vía de institución o vía legado.

### III.g.3.3. Constitución por prescripción:

Dice Puig Peña que (16) "no había necesidad de especificar en las legislaciones esta causa de constitución, puesto que el usufructo como todo derecho real es susceptible de ser adquirido por la prescripción adquisitiva, según la tónica general de estos derechos".

### III.g.4. CLASES DE USUFRUCTO

En la doctrina diversas son las clases de usufructo que se han mencionado y dentro de las generalizadas, se encuentra la que distingue al mismo, en consideración a los elementos siguientes:

a) Por las personas: Desde este punto

-----

(16) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. pág. 422.

de vista, el usufructo puede ser simple o múltiple, según que sea una sola o varias personas las favorecidas por este derecho.

- b) Por razón del Objeto: Se pueden distinguir dos clases de usufructo: El Usufructo de cosas y el usufructo de derechos. Todas las cosas que están en el comercio de los hombres y sean susceptibles de producir goce o una utilidad, pueden ser objeto de este derecho. En cuanto al usufructo de derechos, se puede decir que junto a las cosas corporales, pueden también recaer sobre los derechos.(17)
- c) Por su origen: Puede el usufructo ser legal, voluntario o mixto, según que deba su existencia a la Ley, se constituya por la voluntad de los particulares manifestada en actos jurídicos inter vivos o mortis causa, o que se origine por prescripción.
- d) Por su constitución, puede ser puramente, a plazo y bajo condición.
- e) Por su duración, existen usufructos vitalicios, temporales o a plazo cierto.

### III.g.5. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

De acuerdo con el diccionario enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas (18) extinción significa cese,

-----  
(17) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II, pág. 434.

(18) Tomo III. Pág. 301.

cesación, término, conclusión, fin o desaparición de personas, cosas o situaciones. Entonces se puede concluir que la extinción del usufructo, supone simplemente el fin o terminación del mismo. Doctrinariamente puede hacerse la siguiente clasificación de las circunstancias de extinción del usufructo:

- a) Por muerte del usufructuario: En el derecho romano (19) es la forma principal de la terminación del usufructo, ya que se estableció el carácter vitalicio del mismo, terminándose con la muerte del usufructuario. Este principio aún persiste en la historia jurídica de la institución y se estampa en algunas legislaciones modernas.
- b) Por la expiración del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria. El plazo y la condición, son modalidades que pueden acompañar al usufructo. En cuanto al plazo extintivo puede ser cierto o incierto. Respecto a la condición resolutoria, ésta debe estar consignada en el título constitutivo del derecho.(20)
- c) Por consolidación: Doctrinariamente se dice que se extingue el usufructo, por la reunión del usufructo y la propiedad en una sola persona. Debe entenderse con razón que solo habrá consolidación cuando sea el usufructuario

-----  
(19) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. pág. 423.

(20) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. págs. 423 y 428.

el que adquiriera la nuda propiedad, apoyándose en el principio de que las cosas sirven a su propietario por derecho de propiedad, no por el derecho de servidumbre.

- d) Por renuncia: El usufructo puede en efecto, renunciarse por el titular del derecho, pues no hay nada en ello que vaya en contra del orden público y las buenas costumbres, pero debe tenerse en cuenta que si la renuncia se hace en fraude de acreedores, podrá rescindirse y si el derecho estuviere hipotecado, no se extingue la misma, sino hasta que se cumpla la obligación asegurada.
- e) Por pérdida de la cosa: También se extingue el usufructo por la pérdida total de la cosa objeto del mismo, considerando que existe ésta cuando la posibilidad de obtener aprovechamiento de la cosa desaparece en consideración a lo cual se constituyó este derecho.
- f) Por resolución del derecho del constituyente: Esta causa la mencionan la mayoría de legislaciones, aunque algunas la omiten por considerarla sobreentendida; es necesario que en la resolución del derecho del constituyente, se comprenda no solo la hipótesis de revocación por las causas típicas de la misma, sino también por la destrucción de su derecho, en virtud del ejercicio de la acción de nulidad o de impugnación.
- g) Por prescripción: En la doctrina (21)

---

(21) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. pág. 428.

el usufructo puede terminar bien por la prescripción extintiva o por la prescripción adquisitiva, de la forma siguiente:

- g.1. Prescripción extintiva: Generalmente en los Códigos se emplea la expresión de "no uso". Empero éste no uso debe ser completo, pues un uso parcial, aunque sea abusivo, interrumpe la prescripción, así como también la interrumpe el uso continuado, y un sólo acto de disposición impide la extinción del derecho. Es decir que el usufructo también puede extinguirse por el no uso de la cosa objeto de este derecho.
- g.2. Prescripción adquisitiva: Se produce la extinción del usufructo como una consecuencia directa de la adquisición por usucapión, realizada por el poseedor de bienes inmuebles. Es decir que el poseedor que adquiere la propiedad por usucapión, prescribe contra dos personas, contra el usufructuario y el propietario.

### III.g.6. REGULACION RESPECTO AL EJERCICIO Y TERMINACION DEL USUFRUCTO EN EL DERECHO GUTEMALTECO.

Dentro del Código Civil Guatemalteco, se encuentran normas que regulan tanto el ejercicio del derecho de usufructo y su terminación, las cuales se transcriben:

- a) "El usufructuario de cosas muebles que se gastan y deterioran lentamente con el uso, tiene derecho a servirse de ellas según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo, no está obligado a restituirlas



sino en el estado en que se hallen, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de dolo o culpa". Artículo 711.

b) "El usufructo de una heredad se extiende a sus bosques y arboledas, pero el usufructuario debe conservarlos y reponer los árboles que derribe, sujetándose en la explotación a las disposiciones de las leyes forestales" Artículo 712.

c) "Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario está obligado a restituirlos en igual género, cantidad y calidad; y si esto no fuere posible, a pagar su valor si se hubiesen dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueron estimadas" Artículo 713.

d) "Si el usufructo se constituye sobre capitales puestos a rédito el usufructuario hace suyo éste y no aquéllos; pero en toda renovación o convenio que modifique la obligación primitiva, se necesita el consentimiento del usufructuario" Artículo 714.

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

Dicho cuerpo legal, desarrolla también lo relativo a las obligaciones del usufructuario, entre ellas, tomar las cosas en el estado en que se encuentran, hacer inven-

tario de los muebles y descripción del estado de los inmuebles; además dispone que el usufructuario debe garantizar el buen uso de su derecho, a satisfacción del propietario, quedando exento de esa obligación el donante con reserva de usufructo, y el que hubiere sido dispensado de tal obligación, por quien constituyó el usufructo. Artículos 720-721.

### III.g.7. EXTINCION DEL USUFRUCTO SEGUN EL CODIGO CIVIL GUATEMALTECO.

Nuestra legislación también tiene normas relacionadas a la extinción del usufructo y de acuerdo al artículo setecientos treinta y ocho, se pueden enumerar los siguientes casos:

- 1) Por muerte del usufructuario;
- 2) Por vencimiento del plazo, por el cual se constituyó o por realizarse la condición resolutoria;
- 3) Por la reunión del usufructo y la propiedad, en una misma persona (consolidación);
- 4) Por prescripción, cuando el usufructuario no ejerce su derecho dentro de los cinco años siguientes a la constitución del mismo, o desde que el plazo se cumple o la condición se verifica;
- 5) Por renuncia del usufructuario;
- 6) Por la pérdida de la cosa usufructuada, si la destrucción no es total, el usufructo continúa sobre el resto;
- 7) Por la anulación o cesación del derecho de la persona que constituyó el usufructo.

### III.h. DERECHOS DE USO Y HABITACION

Como derechos reales de utilización mínima o de aprovechamiento de menor cuantía de las cosas de otro, vienen vigentes en las leyes, los derechos de "uso y habitación". El más importante de ellos, es el derecho de uso. El uso en el primer momento, no daba derecho más que a un uso que fue ampliándose poco a poco, ante la circunstancia de existir cosas en la que el simple uso, no representaba ventaja apreciable para el beneficiario, siendo necesario que los juristas y las leyes mismas, hicieran una prudente extensión del concepto antiguo, concediendo al usuario en algunos casos, el derecho de percibir los frutos que bastasen a sus necesidades y las de su familia. El uso ha servido también para modelar el derecho de habitación, por lo que actualmente la doctrina y los códigos, unifican ambos derechos, considerando a la habitación como el mismo derecho de uso, modalizado por la naturaleza del objeto sobre el cual recae.

El derecho de habitación vivió arrinconado (22) en la historia y actualmente ha cobrado singular relieve, haciéndose una perfecta aplicación del mismo en las leyes modernas.

#### III.h.1. CONCEPTO DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

Se pueden definir los derechos

---

(22) Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II, pág. 440.

de uso y habitación, diciendo (23) que "Son aquellos derechos de naturaleza real, por cuya virtud se establece en beneficio exclusivo de una persona, la facultad de utilizar una cosa ajena y aprovecharse de sus productos, en la medida reclamada por las necesidades del beneficiario y sus familiares más allegados." De lo anterior se pueden deducir de estos derechos, las siguientes características:

- a) Los derechos de uso y habitación, tienen carácter de derecho real, ya que pueden hacerse valer erga omnes;
- b) Estos derechos son de carácter personalísimo y son debidos únicamente a la persona beneficiaria, sin ser accesorios a la posesión de algún fundo; además el beneficio es personal y exclusivo y por lo tanto no pasa a los herederos del beneficiario, ni tampoco pueden arrendarse ni ser cedidos.
- c) Son derechos de aprovechamiento activos, en la forma, modo y condiciones constituidas.

### III.h.2. CONSTITUCION DE LOS DERECHOS REALES DE USO Y HABITACION.

Respecto a los modos y formas de constitución de estos derechos, deben tomarse en cuenta los aspectos siguientes:

1. En primer lugar, se puede decir que los elementos personales de éstos derechos, son dos, el propietario de la cosa gravada con el uso o la habitación;

-----  
(23) Idem cita anterior.

- y, el titular de los mismos derechos.
- 2) Respecto a los elementos reales, el uso y habitación, pueden recaer sobre cualquier cosa, ya sea mueble o inmueble, siempre que se encuentren dentro del comercio de los hombres y sea ajena.
  - 3) Los derechos de uso y habitación, generalmente suelen constituirse por voluntad de las partes, ya sea por actos inter vivos o actos mortis causa.

### III.h.3. CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION.

Doctrinariamente se entiende que los derechos de uso y habitación son regidos por el título constitutivo, ante todo y después por las disposiciones específicas contenidas en los Códigos y, en su defecto, por las reglas relacionadas al usufructo.

### III.h.4. EXTINCION DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

Doctrinariamente se sostiene que los derechos de uso y habitación, se extinguen por las mismas causas que dan origen a la extinción del usufructo, y además por el uso grave de la cosa y la habitación.(24)

### III.h.5. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION EN EL CODIGO CIVIL GUATEMALTECO

Dentro de la legislación guatemalteca, se reconoce tanto el derecho de uso como el derecho de habitación y define a los mismos preceptuando que el uso

(24) Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. pág. 347.

"da derecho de servirse de la cosa ajena o aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de sus familiares"(25); y, respecto a la habitación, establece "La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aún cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho" (26). De lo anterior se concluye que ambos derechos constituyen figuras muy semejantes o parecidas, teniendo el carácter de inalienables.

### III.h.6. CARACTERISTICAS DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION, SEGUN EL CODIGO CIVIL

Como características de estos derechos, su pueden distinguir en el Código Civil Guatemalteco, las siguientes:

- a) ambos, se regulan por el título que los constituye, y si en el mismo no se determinan las causas de extinción, se estará a lo determinado por el Código, respecto a la extinción del usufructo. Artículo 747.
- b) Para disfrutar de estos derechos, es condición necesaria la prestación de garantía, y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario. Artículo 749.
- c) No se pueden enajenar, gravar ni arrendar. Artículo 748.
- d) Los derechos de uso y habitación, se establecen y se pierden de la misma manera que el usufructo. Artículo 750.

(25) Artículo 745. del Código Civil.

(26) Artículo 746. del Código Civil.

## CAPITULO IV

### DE LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JALAPA

#### IV.a. ANTECEDENTES

Según la historia, en tiempos pre-colombinos, es decir previos a la llegada de los españoles a América (1) se denominó "Comunidad indígena" a los núcleos rurales, que practicaban formas de comunismo agrícola y pecuario y como ejemplo genuino de los mismos se menciona el imperio Incaico en la República del Perú, América del Sur. Actualmente en nuestro medio aún existen regiones en las cuales perduran algunas características de esta forma de convivencia. La Comunidad Indígena del municipio de Jalapa, representa uno de éstos núcleos, el cual constituye un conglomerado de personas originarias del pueblo de Jalapa, especialmente de padre y madre indígenas, a quienes se les reconoce como condueños o copropietarios de los bienes inmuebles de la comunidad.

#### IV.a.1. REGIMEN LEGAL Y DENOMINACION

El manejo y administración de las tierras que la comunidad indígena posee en propiedad, se rige por el Acuerdo de fecha ocho de mayo de mil novecientos veintitrés, publicado en el Diario Oficial del cuatro de junio del mismo año. En este acuerdo, no está regulado nombre propio

---

(1) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II. pág. 247.

para dicha comunidad, empero por información recabada, se estableció que desde el año de mil novecientos veintiocho, en honor a la Virgen María, se le ha dado el nombre de "Comunidad Indígena de Santa María Xalapan" y así es conocida hoy en día.

#### IV.a.2. PERSONAS QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD

Este conglomerado, se integra con todas las personas nacidas en Jalapa, de padre y madre indígena y a quienes se les reconoce como comuneros (2) respecto a la propiedad y tenencia de la tierra. Por lo tanto ninguna persona extraña puede pertenecer a la misma, ni mucho menos, adquirir la tenencia de la tierra.

#### IV.a.3. UBICACION Y DESCRIPCION

Geográficamente la Comunidad Indígena en el Municipio de Jalapa, se localiza a cinco kilómetros rumbo al poniente de lo que actualmente constituye la cabecera del departamento de Jalapa. Dicha comunidad, comprende tres fincas inscritas independientemente en el Registro General de la Propiedad Inmueble, que realmente forman un solo cuerpo, a las cuales se les denomina: a) Alutate, con una área de doscientos cuatro caballerías, siete manzanas y ocho mil quinientos setenta y cuatro varas; b) Tatasirire-Pontenzuelas-Sashico, compuesta de ciento ochenta y cinco caballerías, cuarenta y una manzanas, y seis mil, cuatrocientos cincuenta y ocho varas; y c) Arloroma, con área de ocho caballerías. Las tierras son

-----  
(2) Artículo 33 del Acuerdo del 8 de mayo de 1923.



aptas para el cultivo agrícola, no existiendo áreas a las cuales se les pueda calificar de ociosas.

#### IV.a.4. VIA DE ACCESO

Para llegar a la Comunidad Indígena, se hace a través de la carretera de terracería que conduce de la cabecera departamental, hacia el Municipio de Mataquescuintla del mismo departamento, aunque también existen otras vías de acceso. La Comunidad, cuenta con sus propias vías de comunicación que unen las diferentes aldeas y caseríos o cantones del lugar.

#### IV.a.5. TOPOGRAFIA

Se caracteriza el terreno de este lugar, por ser bastante accidentado, siendo la tierra fértil, lo que manifiesta la principal actividad de sus habitantes, que se dedican en su gran mayoría a la agricultura y en poco porcentaje, existen personas que se ocupan en trabajos artesanales.

#### IV.a.6. CLIMA

El clima generalmente es frío, debido a la altura en que se localiza al nivel del mar, por lo que se ha dado en denominar a esta región, como la montaña del departamento.

#### IV.a.7. ACTIVIDAD PRODUCTIVA

La principal actividad productiva en la comunidad es la agrícola, especialmente en lo relacionado al cultivo de maíz, frijol,

café y en gran cantidad también, el cultivo de hortalizas.

#### IV.a.8. VIVIENDAS

Las viviendas de las personas que habitan la comunidad, por lo regular son de condición humilde, construidas de adobe y madera, utilizando en la parte superior o techo, lámina y teja de barro; en un poco porcentaje de ellas, se utilizan otros materiales como el block, en las paredes.

#### IV.a.9 INSTRUMENTOS DE TRABAJO

Para explotación de la tierra, especialmente en las tareas agrícolas, aún se utilizan instrumentos rudimentarios como el machete, el azadón, el arado, seguramente debido al poco desarrollo económico que la actividad, produce.

#### IV.a.10. ASISTENCIA CREDITICIA

La mayoría de las personas de la comunidad, con el propósito de lograr mejores cosechas en sus cultivos, acuden al Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (Bandesa) que les concede los mismos, siempre y cuando se preste una prenda agraria como garantía.

#### IV.a.11. AUTORIDADES

La Comunidad objeto de estudio, se encuentra organizada de tal manera que se divide en cantones y éstos, a su vez se dividen en barrios; en cada una de estas agrupaciones de viviendas, existen autori-

dades civiles, integradas por el Alcalde Auxiliar y los alguaciles necesarios, designados por el Alcalde Municipal de Jalapa, tomando en cuenta la cantidad de habitantes de cada cantón o barrio. También se encuentran designados Comisionados militares y sus ayudantes, quienes colaboran estrechamente con las autoridades civiles.

#### IV.a.12 ALDEAS QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD

La doctrina administrativa (3) simplifica el concepto de aldea, diciendo que son las "agrupaciones de pocas familias, sin jurisdicción propia". A este concepto dentro de la comunidad indígena del Municipio de Jalapa, tradicionalmente se le conoce con el nombre de Cantones. Actualmente se integra dicha comunidad, con los siguientes cantones ó aldeas:

- a) Cantón El Paraíso, que cuenta con los barrios siguientes: a.1. Agua Zarca; a.2. Los Llanitos; y a.3. Los López.
- b) Cantón La Fuente, con los barrios siguientes:
  - b.1. San Luis La Fuente; b.2. Santa Cruz; b.3. Santa María; y b.4. Pino Gordo.
- c) Cantón Sashico, el cual se divide en los barrios siguientes: c.1. Tierra Blanca; c.2. Pata Galana; c.3. El Guaje; c.4. Siquinay; c.5. El Divisadero; c.6. El Duraznal; c.7. Laguna Seca; c.8. Itzacoba; c.9. Laguna del Pito; y c.10. Los Gonzáles.
- d) Cantón El Durazno, con los barrios siguientes: d.1. El Duraznito; d.2. Araizapo; y d.3. La Laguneta.

(3) Jorge Mario Castillo González, Derecho Administrativo Pág. 295.

- e) Cantón Tatasirire, con los barrios siguientes: e.1. Guamayás; e.2. El Mirador; e.3. La Toma.
- f) Cantón La Paz, con los barrios siguientes: f.1. El Roblar; f.2. El Volcán; f.3. Las Piedras; y f.4. Corral Viejo.
- g) Cantón Palo Verde, con los barrios siguientes: g.1. La Lagunilla; g.2. Las Tejeras; g.3. Sansirisay; g.4. Talquetzal; y g.5. Talpetates.
- h) Cantón Hierba Buena, con los barrios siguientes: h.1. El Pinalito; h.2. El Sauce; h.3. Laguna del Sapo; y h.4. Los Ucelos.
- i) Cantón El Rodeo, con un barrio denominado Sansurutate.
- j) Cantón El Carrizal, el cual no tiene barrio.
- k) Cantón Sanyuyo, los barrios siguientes: k.1. San Francisco; y k.2. El Volcán.
- l) Cantón Los Izotes, el cual no tiene ningún barrio.

#### IV.a.13. REGULACION LEGAL DE LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JALAPA

Constitucionalmente se puede decir que el Gobierno de Guatemala, respeta reconoce y promueve las formas de vida, costumbres, tradiciones y formas de organizarse, trajes, idiomas y dialectos de los grupos o personas que forman las diferentes comunidades indígenas. Además da protección especial a las tierras que pertenecen a las comunidades indígenas, parcelamientos o cualquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, con la finalidad de garantizar la propiedad y desarrollo de todos

los habitantes y asegurarles una mejor calidad de vida. En consecuencia el Estado de Guatemala, debe dar las tierras necesarias a las comunidades indígenas para su desarrollo, creando leyes adecuadas.(4) De lo anterior, se concluye que la comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, se encuentra protegida constitucionalmente y goza de las garantías que la misma Constitución le concede, teniendo el Estado de Guatemala la obligación de respetar la organización de la misma, conforme los artículos 66, 67 y 68 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

#### IV.b. TERRITORIO COMUNAL

La palabra territorio, proviene del latín "terra, tierra" y del verbo "terror, desterrar, parte de la superficie terrestre sometida a la jurisdicción de un Estado, provincia, región o municipio".(5) Entonces se entiende que el territorio comunal, es aquél que en toda su extensión pertenece a la comunidad indígena del Municipio de Jalapa y que actualmente tiene un área de trescientas noventa y siete caballerías, cuarenta y ocho manzanas, y siete mil, trescientos cinco varas (6) siendo en su mayoría terreno fértil, que es debidamente aprovechado en las actividades agrícolas.

#### IV.b.1. COLINDANCIAS

- 
- (4) Ramiro de León Carpio. Catecismo Constitucional págs. 71-72
  - (5) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI. Pág. 380.
  - (6) Información proporcionada por la Junta Directiva de la Comunidad.

El terreno propiedad de la Comunidad Indígena del municipio de Jalapa, se encuentra dentro de las colindancias siguientes:

a) Norte, con terrenos de las aldeas El Chagüite del departamento de Jalapa; Agua Caliente y el Municipio de Sansare, departamento de El Progreso Guastatoya.

b) Sur, con ejidos comunales de Altupe, Loma de Enmedio, Tatasirire, el Aguacate, Buena Vista, Miramundo del Municipio de Jalapa.

c) Oriente, con tierras del pueblo de Jalapa, actualmente la Cabecera Departamental.

d) Poniente, con terrenos de los lugares denominados Copante, Monte Verde, Sampaquisoy del Municipio de Mataquescuintla, departamento de Jalapa, y Sansirisay del Municipio de Jalapa.

#### IV.b.2. APROVECHAMIENTO O EXPLOTACION DE LA TIERRA COMUNAL.

Desde que el hombre tuvo necesidad de sobrevivir y descubrió el uso o explotación que le brindaba la tierra, comenzó a aprovecharse de la misma. Esto también ocurre en la Comunidad Indígena que se estudia, pues se cultiva la tierra con productos como el frijol, maíz, café y en gran cantidad hortalizas que son extraídas de la región para ser expandidas en el mercado local de la cabecera departamental y en algunas oportunidades, exportadas a la República de El Salvador.

#### IV.b.3. USO Y DISFRUTE DE LA TIERRA COMUNAL

Doctrinariamente se entiende (7) que la posesión además de constituir la tenencia material de la cosa objeto de la misma, también implica el ánimo de aprovecharse de ella, téngase o no título sobre la misma. Actualmente las personas que poseen fracciones de tierra dentro de la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, la vienen disfrutando en forma similar al derecho real de usufructo, de donde deviene que únicamente son tenedores o poseedores de la fracción adjudicada, la cual pertenece a la Comunidad, y únicamente pueden aprovecharse de la misma, pero en ningún momento enajenarla a persona extraña a la comunidad; entre los mismos condueños únicamente se permite el negocio sobre las causas, huertos, y árboles frutales.(8)

#### IV.c. GOBIERNO DE LA COMUNIDAD

Gobernar es sinónimo de conducir, administrar según la Real Academia de la Lengua Española. La Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, como toda organización, cuenta con su forma especial de gobierno o administración, que dirige además la conducta de las personas, cosas o bienes. Al Organismo que gobierna en la Comunidad se le denomina "Junta Directiva de Persona Principales"(9) la que se elige por todos los miembros de la comunidad, siendo necesario la mayoría de votos.

(7) Alfonso Brañas, Manual de Derecho Civil. Parte I. Pág. 293.

(8) Art. 43 del Reglamento del 8 de mayo de 1923

(9) Artículo 10. del Acuerdo del 8 de mayo de 1923.

#### IV.c.1. REPRESENTACION DE LA COMUNIDAD

La representación de la Comunidad, como entidad totalmente distinta a la de sus miembros considerados en forma individual, recae en la Junta Directiva de Personas principales (10). Desde el punto de vista jurídico y respecto a la representación legal de la mencionada comunidad, es necesario analizar el artículo cuarenta y cuatro del Código Procesal Civil y Mercantil, que establece la forma en que las uniones, asociaciones o comités, pueden ser demandados, ya que el Acuerdo que regula la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, no dice nada al respecto. Por lo anterior, en casos de litigios judiciales, puede afirmarse que la representación legal le corresponde al Presidente o Mayordomo de la Junta Directiva mencionada.

#### IV.c.2. ORGANO SUPREMO DE LA COMUNIDAD

Al respecto considero necesario traer a colación lo establecido dentro del derecho mercantil, respecto a que la sociedad cuenta con un órgano supremo que manifiesta la voluntad de los socios, a la cual se le denomina Asamblea General (11). En iguales circunstancias encontramos la organización de la Comunidad Indígena del municipio de Jalapa, pues para determinados actos, es necesario el concurso de todos o la mayo-

-----  
(10) Idem cita 9.

(11) Artículo 132 del Código de Comercio.



ría de sus miembros, como en el caso de la elección de la Junta Directiva, pues el artículo dos del Acuerdo del ocho de mayo de mil novecientos veintitrés establece "Todos los cargos serán por elección de la comunidad y se conferirán respectivamente a cada individuo que obtenga mayoría de votos."

#### IV.c.3. FORMA EN QUE SE INTEGRA LA JUNTA DIRECTIVA DE PERSONAS PRINCIPALES

Según el Diccionario de la Lengua Española, integrar significa "hacer entrar, componer, formar". La Junta Directiva de personas principales de la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, se integra con veintiocho personas, cuyos cargos se distribuyen de la forma siguiente:

- a) Presidente de la Junta Directiva, reconocido también como Mayordomo.
- b) Vice-presidente, ó Principal Mayor, que en casos especiales hace las veces de Mayordomo.
- c) Veintidós principales de orden menor;
- d) Un Secretario;
- e) Un tesorero; y
- f) Dos escribientes.

Para casos especiales, en la práctica según información obtenida, siendo necesario se eleva el número de los principales de orden menor, para la solución de problemas que necesitan urgente resolución.

#### IV.c.4. CALIDADES REQUERIDAS PARA OPTAR A CARGOS EN LA JUNTA DIRECTIVA DE PERSONAS PRINCIPALES.

Como en toda sociedad, las personas que fueren electas para dirigir o gobernar los destinos o actividades de cualquier entidad o conglomerado, deben cumplir con determinados requisitos que garanticen a los electores, el buen o al menos el regular desempeño de sus funciones. En este caso, interesa determinar las calidades indispensables para que las personas de la Comunidad, puedan optar a cargos en la Junta Directiva, dentro de los cuales se enumeran los siguientes:(12)

- a) Ser mayor de treinta y cinco años de edad y menor de sesenta y cinco.
- b) Haber sido reconocido siempre como comunero;
- c) Ser aborígen y de descendencia indígena, por parte de padre y madre.
- d) Ser de intachable conducta y de reconocida honorabilidad;

Existen además requisitos especiales para determinados cargos, como en los siguientes:

- a) Para ser electo principal mayor, deben tenerse más de veinticuatro años de edad.
- b) Para el cargo de Tesorero, ser mayor de treinta y cinco años de edad, saber leer y escribir;
- c) Para el cargo de Secretario y escribiente, mayor de veintiún años, saber leer y escribir.

-----  
(12) Artículos 3o. y 10 del Acuerdo del 8 de mayo de 1923.

#### IV.c.5. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA

Como todo órgano que gobierna, dirige o administra personas, cosas o bienes, la Junta Directiva de la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, tiene como obligaciones, las siguientes:

- a) Celebrar sesiones, que se dividen en ordinarias y extraordinarias;
- b) Reconocer como condueños a los individuos, nacidos de padre y madre indígenas, o en su caso sólo de madre;
- c) Respetar la antigua posesión de los terrenos dedicados a la agricultura, denominados "trabajaderos";
- d) Conocer y resolver las solicitudes que se le presenten, respecto a la adjudicación de tierras comunales;
- e) Conocer y resolver toda dificultad originada entre los comuneros, relacionada a la tenencia de la tierra.

#### IV.c.6. FACULTADES DE LA JUNTA DIRECTIVA

Dentro de las facultades de este órgano, se pueden mencionar las siguientes:

- a) Hacer las adjudicaciones de terrenos comunales, en la forma más adecuada y conveniente entre los condueños;
- b) Dar posesión de los terrenos en lugares adecuados, de modo que no se perjudique a otro vecino;
- c) Conceder los terrenos, de acuerdo a la capacidad de trabajo a cada condueño;
- d) Autorizar el arrendamiento entre condueños, el arrendamiento de terrenos

- comunales;
- e) Ordenar la desocupación de terrenos, a todo aquél individuo que ilegalmente poseyere terrenos comunales;
  - f) En casos especiales, desconocer temporal o definitivamente los derechos que posean algunos condueños, tomando en cuenta su conducta.
  - g) Conceder la rehabilitación al miembro de la comunidad que haya sido desconocido como tal, tomando en cuenta su conducta;
  - h) Desconocer definitivamente a todo aquel condueño que fuere notoriamente perjudicial para la comunidad.
  - i) Sancionar con multa, a todo aquel individuo que trate de lucrar con los derechos comunes, fingiéndose propietario.
  - j) Remitir a las autoridades respectivas, a todo aquel condueño que rompa los cercos comunes, con el propósito de causar perjuicio;
  - k) Nombrar guardianes en las entradas de la comunidad cuando sea necesario, especialmente en la época seca.
  - l) Establecer la cuota que anualmente debe hacer efectiva cada condueño;
  - m) Recoger y tener en su poder los documentos existentes, relacionados a las tierras comunales.

#### IV.c.7. OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Cada uno de los miembros de la Junta Directiva de Personas principales tiene obligaciones dentro de la Comunidad, las cuales se enumeran a continuación:

IV.c.7.1. Obligaciones del Presidente o Mayordomo:

- a) Presidir las sesiones, ya sean ordinarias y extraordinarias;
- b) Girar las citaciones respectivas con la debida anticipación, para la celebración de sesiones;
- c) Suspender momentáneamente las sesiones, cuando considere que algún asunto se ha discutido demasiado y no se encuentra ninguna solución, disponiendo el tiempo de la reanudación;
- d) Imponer multa a todo aquel principal de orden menor que falte a las sesiones, sin excusa justa.

IV.c.7.2. Obligaciones del Vice-presidente y de los Principales de orden Menor.

- a) Acudir a todas las sesiones programadas por la Junta Directiva;
- b) Aceptar y cumplir cualquier comisión que se le designe en sesión;
- c) Reconocer como Jefe de la Comunidad para la solución de sus negocios al Presidente o Mayordomo, o en su caso al Vicepresidente.
- d) Presentar indicaciones y consejos, para el arreglo de los asuntos que le fueren consultados.

IV.c.7.3. Obligaciones del Tesorero:

- a) Guardar los tesoros que se le confíen y que pertenezcan a la Comunidad;
- b) Cuidar y responder por los documentos

- que se le entreguen en caja, para su custodia;
- c) Llevar un libro de cuentas corrientes debidamente foliado, anotando los ingresos y egresos;
  - d) Rendir cuentas a solicitud del Presidente o principal Mayor para conocer las entradas y salidas de dinero;
  - e) Extender recibo por toda cantidad de dinero que ingrese a caja, firmado por el Presidente o Vicepresidente, en su caso.

#### IV.c.7.4. Obligaciones del Secretario:

- a) Llevar libro de actas de todas las sesiones que se realicen.
- b) Desarrollar todos los trabajos que sean necesarios y ayudar en sus labores al tesorero;
- c) Hacerse cargo de la correspondencia, citaciones y demás actos propios de la secretaría;
- d) Guardar bajo su custodia el sello de la comunidad y será responsable del uso del mismo.

#### IV.c.7.5. Obligaciones de los escribientes:

- a) Realizar con esmero todos los trabajos que se le ordenen por parte del Secretario, siempre que se refirieran y sean de interés para la Comunidad.

#### IV.c.8. ACTUACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA

Desde el punto de vista jurídico,

se entiende por actuación (13) "ejercer una persona o cosa las facultades propias de la misma". Entonces se puede decir que las actuaciones de la Junta Directiva de Personas principales de la Comunidad indígena del Municipio de Jalapa, constituyen el conjunto de actos, diligencias o trámites que integran un expediente, especialmente relacionado con la posesión o tenencia de la tierra. En cuanto a las actuaciones las mismas carecen de formalidad alguna, considerando que es debido a la falta de información u orientación que al respecto tienen los miembros de la Junta Directiva.

Las actuaciones se hacen constar por medio de actas que se suscriben en los libros destinados para el efecto, llevados en la Secretaría. Ahí constan las solicitudes formuladas por los interesados y la solución que se da sobre las mismas. Por lo general las órdenes emanadas de la Junta Directiva, son acatadas sin mayor dificultad pues los miembros de la comunidad, reconocen a dicha junta como la autoridad máxima y por lo tanto, respetan las decisiones tomadas por la misma en las sesiones respectivas.

---

(13) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo I. pág. 149.

## CAPITULO V

### ESTUDIO CRITICO SOBRE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LA COMUNIDAD INDIGENA DEL MUNICIPIO DE JALAPA

Dentro de este capítulo del presente trabajo, se pretende realizar un estudio crítico sobre la forma en que se posee y aprovecha la tierra en la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, y conocer los efectos que se han producido en cuanto al derecho de gozar la tenencia de la tierra por parte de los condueños y con relación al desarrollo integral que como guatemaltecos, les garantiza la Constitución Política de la República de Guatemala.

#### V.a. ADMINISTRACION DE LA TIERRA COMUNAL

Tanto en la teoría como en la práctica, el Organo Superior dentro de la Comunidad Indígena, lo constituye la Junta Directiva de personas principales, a la cual también corresponde el manejo y administración de la tierra común. Esto se rige por el Reglamento existente para el efecto, aprobado por Acuerdo de fecha ocho de mayo de mil novecientos veintitrés del General José María Orellana, dentro del cual se encuentran normas que regulan este manejo y administración, especialmente los siguientes:

"Artículo 39. La posesión y trabajaderos únicamente pueden obtenerse por designación de la Junta Directiva."

"Artículo 40. La antigua posesión y trabajaderos legados o heredados por los padres a sus hijos, serán respetados por la Junta Directiva, siempre que dichos hijos hayan



sido igualmente beneficiados; en caso contrario, sale perjudicada la Comunidad y por tanto la Junta Directiva podrá hacer las adjudicaciones en una forma más adecuada y conveniente entre herederos."

"Artículo 42. La Junta Directiva, al recibir cualquier solicitud sobre trabajador, acordará en sesión acceder a tal solicitud; y se encargará además, de mandarle dar posesión en un lugar adecuado, donde no salga perjudicado ningún vecino."

"Artículo 51. Toda dificultad originada entre los condueños, relativa al terreno comunal, será llevada al conocimiento de la Junta Directiva, precisamente antes de ocurrir a los Tribunales de Justicia."

V.a.1. FACULTADES DE LA JUNTA DIRECTIVA,  
CON RESPECTO A LA ADMINISTRACION  
DE LA TIERRA COMUNAL

Al respecto, se puede decir que constituyen facultades de la Junta Directiva tomar todas aquellas medidas concernientes al mejor goce y explotación del terreno comunal, resolviendo las solicitudes presentadas ante la misma por los comuneros o condueños del lugar que residen en los diferentes cantones y barrios que integran la Comunidad. Con relación a este aspecto, pueden enumerarse las siguientes facultades:

- a) Recibir toda solicitud sobre la adjudicación de tierras, presentadas por las personas de la comunidad que carezcan de trabajadores, y resolver lo conveniente. Artículo 41.
- b) Al acceder a conceder trabajadores o fracción de tierra alguna, la Junta

Directiva lo acordará en sesión, y se encargará asimismo, de darle posesión en lugar adecuado. Artículo 42.

- c) Conceder la fracción de tierra o trabajador a cada condueño que así lo solicite, tomando en cuenta su capacidad de trabajo. Artículo 44.
- d) Autorizar todo arrendamiento de tierras o trabajadores que surjan entre los condueños. Artículo 49.

V.a.2. OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, RESPECTO A LA ADMINISTRACION DEL TERRENO COMUNAL

A la Junta Directiva de Personas Principales de la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, como el Organo encargado de la administración de la tierra común, también se le imponen obligaciones respecto la forma en que los condueños deben aprovecharse de la misma y de esa forma lograr la mejor explotación de la tierra común a nivel general, es decir beneficiosa para todos los condueños; de conformidad con el Acuerdo de fecha ocho de mayo de mil novecientos veintitrés, se establece que la mencionada junta, como obligaciones tiene las siguientes:

- a) Reconocer como condueños, a todos los individuos nacidos en el pueblo de Jalapa, de padre y madre indígenas. Artículo 35.
- b) Resolver toda solicitud que se le presente, respecto de la adjudicación de trabajadores o terrenos comunales. Artículo 42.
- c) Adjudicar a los condueños una fracción

- de tierra adecuada y que puede trabajarla. Artículo 44.
- d) Conocer y resolver de toda dificultad originada entre los condueños, relacionada al terreno comunal, antes de acudir a los tribunales de Justicia. Artículo 51.
- e) Resolver todas las dificultades mencionadas y de menor cuantía en sesión previa. Artículo 55.

### V.a.3. ADJUDICACION DE LAS TIERRAS COMUNALES

Según Guillermo Cabanellas (1) se entiende por "Adjudicar" asignar a uno la pertenencia de una cosa, por lo general en herencias, particiones y subastas; señalar funciones o tareas; reconocer derechos antes dudosos o indivisos." Analizando al respecto, se puede decir que el acto de adjudicar trabajaderos o fracción de terreno por parte de la Junta Directiva, no es más que dar posesión de determinada fracción de terreno, a la persona que previamente ha formulado la solicitud respectiva, siempre y cuando reúna las calidades necesarias.

### V.a.4. FORMA EN QUE SE REALIZA LA ADJUDICACION DE TIERRAS

Desde el punto de vista legal, no existe previsto ningún procedimiento al respecto, más que el de conocer y resolver las solicitudes presentadas en sesión previa,

(1) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo I. Pág. 166.

como lo determinan los artículos cuarenta y uno y cuarenta y dos, del Acuerdo de fecha ocho de mayo de mil novecientos veintitrés. En la práctica el procedimiento es sencillo y no requiere de formalidad alguna, pues el interesado previo a dar inicio la sesión respectiva, acude a la secretaría de la Junta Directiva y pide se le incluya en uno de los puntos a tratar por ésta, y llegado el momento quien dirige la sesión, es decir el Presidente de la Junta Directiva, hace saber a la general la solicitud presentada, pidiendo la opinión de quienes quieran hacerlo y dando oportunidad también al solicitante que exprese lo que desee. Posteriormente, se resuelve lo conveniente, y en su caso se designa una comisión integrada por principales de orden menor, a quienes se les encarga designar la fracción de terreno, y darle posesión al solicitante.

#### V.a.5. REQUISITOS NECESARIOS PARA LA ADJUDICACION DE LA TIERRA

Se entiende por requisito (2) todas aquellas "circunstancias o condiciones necesarias para la existencia o el ejercicio de un derecho o una facultad, para la validez y eficiencia de un acto jurídico y para la exigencia de obligaciones o deberes." De lo anterior, se entiende que cada solicitante para obtener la posesión de un trabajador o fracción de terreno comunal, debe justificar o demostrar algunas condiciones necesarias, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

- a) Poseer la calidad de condueño, es decir encontrarse reconocido como comunero
- (2) Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo V. Pág. 74.

de las tierras, conforme el artículo 35 del Acuerdo de fecha ocho de mayo de mil novecientos veintitrés.

- b) Ser nacido en algunas de las aldeas, cantones o barrios de la comunidad, conforme el artículo 36 del mismo Acuerdo.
- c) Residir en las mismas aldeas, cantones o barrios de la comunidad, según lo determinado en el artículo 59.

V.b. OBLIGACIONES DE LOS CONDUEÑOS O COMUNEROS.

Siendo la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, un conglomerado de personas que tienen como propósito principal, la protección de los bienes comunes, existen obligaciones que todos y cada uno de sus miembros deben cumplir. Estas obligaciones, se pueden agrupar conforme los puntos siguientes.

V.b.1. OBLIGACIONES RESPECTO A LA TENENCIA DE LA TIERRA

Dentro de éste grupo se encuentran las siguientes:

- a) Mantener íntegros los trabajadores o huatales que la Junta Directiva les adjudique, por lo que únicamente pueden ser objeto de enajenación las casas, árboles, no así el terreno. Artículo 43.
- b) Mantener libre el acceso a los trabajadores o potreros comunales, estando facultados únicamente a cercar las huertas cercanas a las viviendas. Artículo 45.

- c) Cuidar y trabajar las tierras poseídas, pues se pierde este derecho por el transcurso de diez años sin explotarlas. Artículo 47.
- d) Informar a la Junta Directiva de toda dificultad originada sobre los terrenos comunales. Artículo 51.
- e) Respetar los nacimientos de agua en la comunidad, pues son para el uso de la generalidad. Artículo 65.
- f) Evitar las excavaciones cercanas a las huertas y viviendas, así como en otros lugares que se pueda ocasionar perjuicio, y en las vías de comunicación. Artículo 66.
- g) Limpiar un ancho de tres varas alrededor de sus respectivas huertas antes de quemarlas o rozarlas, para evitar cualquier clase de perjuicio. Artículo 76.

#### V.b.2. OBLIGACIONES DE LOS CONDUEÑOS RESPECTO A LA JUNTA DIRECTIVA

Las obligaciones con relación a la Junta Directiva, se enumeran de la forma siguiente:

- a) Acudir a las sesiones de la Junta Directiva en estado sobrio. Artículo 34.
- b) Llevar a la Junta Directiva, el conocimiento de toda dificultad que surja con relación al terreno comunal. Artículo 51.
- c) Contribuir con la cantidad de dinero que estipule la Junta Directiva, tomando en cuenta las circunstancias de cada familia. Artículo 58.

- d) Hacer efectivas las multas que por cualquier circunstancias le fueren impuestas. Artículo 67.
- e) Aceptar la designación de guardián para cualquiera de las entradas en la comunidad, especialmente en la época seca y hacer el oficio de recaudador. Art. 70.
- f) Hacer efectivas las contribuciones que se acuerden en la estación de sequía. Artículo 71.

V.b.3. OBLIGACIONES DE LOS CONDUEÑOS. RESPECTO A LA COMUNIDAD.

Dentro de estas obligaciones, se encuentran las siguientes:

- a) Dar cumplimiento a cualquier comisión que se le designe, en beneficio de la Comunidad. Artículo 29.
- b) Pagar las mejoras apreciables en dinero, cuando se le adjudique tierra abandonada por su anterior poseedor. Artículo 48.
- c) Desempeñar gratuitamente cualquier comisión que se le designe, para la solución de determinado asunto. Artículo 56.
- d) Todos los varones deben dedicarse a trabajo honrado y prestar su concurso personal para la reparación de cercos y otros trabajos en beneficio común. Artículo 57.
- e) Todo miembro de la comunidad debe trabajar, para ganarse honradamente la vida. Artículo 73.
- f) Evitar causar perjuicio a los demás comuneros, por lo que únicamente se permite tener tres animales domésticos,

V.c. SOLUCION DE CONFLICTOS POR LA JUNTA DIRECTIVA

De acuerdo a Guillermo Cabanellas (3) solucionar significa "resolver un caso o asunto. Dar solución de un conflicto" y conflicto "oposición de intereses en que las partes no ceden, choque o colisión de derechos o pretensiones, situación difícil". De ello deviene que la solución de un conflicto implica lograr la armonía entre las partes interesadas, evitar esa oposición o situación difícil que se manifiesta entre las personas. Una de las principales funciones que corresponde a la Junta Directiva de Personas Principales, es precisamente resolver los conflictos que surjan entre los comuneros con relación a la posesión o tenencia de la tierra.

V.c.1. FORMA EN QUE LA JUNTA DIRECTIVA RESUELVE LOS CONFLICTOS

Según mi investigación, jurídicamente el trámite o procedimiento para la solución de los conflictos surgidos entre los comuneros no se encuentra regulado y más bien constituye una facultad que manifiesta el criterio de las personas que integran la Junta Directiva de Personas principales, ya que la misma tiene confiado el manejo y la administración de los bienes comunes. Regularmente el procedimiento utilizado, se desarrolla en la forma siguiente:

-----  
(3) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II. Pág. 285 Tomo VI. pág. 243.



- a) Los interesados acuden a la Secretaría de la Junta Directiva y piden incluir en la agenda de sesión el problema a tratar.
- b) Llegado el momento la Junta a través del Presidente, quien dirige la sesión, informa a la general del problema tratado, y se dá oportunidad a las personas interesadas, para que expongan sus puntos de vista.
- c) Se trata seguidamente, de encontrar la solución más adecuada y correcta al problema y se solicitan opiniones al respecto, llegándose a dos situaciones:
  - 1) Si los interesados llegan a un arreglo ante la Junta Directiva, no existe problema alguno, pues se hace constar esta circunstancia en el acta respectiva.
  - 2) Si no existe entendimiento, la Junta Directiva designa una comisión integrada por varios miembros de orden menor, a quienes se les encomienda el conocimiento directo y solución del asunto, de lo cual deberán informar, tan pronto como cumplan con la comisión designada.

V.c.2. EFECTOS DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA JUNTA DIRECTIVA

Cumplimiento significa "acción o efecto de cumplir, ejecución, realización, efectuación".(4) Regularmente las resolucio-

-----

(4) Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II. pág. 448.

nes emitidas por la Junta Directiva, son acatadas sin mayor objeción por las partes o personas interesadas, debido a que realmente se reconoce la autoridad que dicha junta ejerce sobre todos los miembros de la comunidad.

### V.c.3. PROBLEMAS O CONFLICTOS SURGIDOS CON MAS FRECUENCIA

Durante una de las entrevistas que el autor del presente trabajo sostuvo con los miembros de la Junta Directiva, se obtuvo información respecto a los problemas más frecuentes conocidos por la misma, y dentro de éstos se encuentran los siguientes:

- a) Con relación a Herencias: Regularmente ocurre cuando el cónyuge é hijos de una persona fallecida que disfrutaba de la posesión de determinada fracción de tierra, no llegan a un acuerdo particular respecto a la división del bien, por lo que acuden a la Junta Directiva, la cual trata de conciliar a los interesados y si no se llega a ninguna solución, se designa la comisión que corresponde.
- b) Con relación a la determinación de linderos: Cuando esto sucede se designa una comisión, la cual se constituye al lugar del problema, efectúan las medidas correspondientes y señalan los linderos en lugares adecuados.
- c) Deudas entre comuneros: Estos problemas son conocidos con frecuencia, pues surgen con mayor facilidad entre los comuneros. En estos casos se trata también de conciliar a los interesados, con el fin de encontrar la solución

más adecuada entre los mismos..

De lo anterior, se deduce que la Junta Directiva, tiene una función conciliadora entre las personas, ya que en primer lugar en toda clase de problemas, pretende la conciliación de los interesados, evitando en todo caso el perjuicio que pudiera ocasionarse a terceros. Asimismo, se puede decir que la mencionada Junta Directiva, tiene limitadas sus facultades, ya que únicamente puede conocer los conflictos relacionados con la posesión de la tierra dentro del territorio de la comunidad y los problemas mencionados anteriormente, pues cuando se trata de hechos calificados como delitos, corresponde juzgarlos a los Tribunales de Justicia.

V.d. CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPIEDAD  
DE LA TIERRA, EN LA COMUNIDAD OBJETO  
DE LA INVESTIGACION

Se ha efectuado anteriormente un estudio sobre la organización o estructura de la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa situada en el departamento del mismo nombre y se hizo además, referencia a la forma de la tenencia de la tierra. Corresponde ahora en el presente trabajo de tesis, efectuar un estudio crítico sobre éste aspecto, con el objeto de apreciar tanto las circunstancias positivas como negativas que la posesión colectiva de la tierra, manifiesta dentro de la comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, por lo que se inicia con las positivas, así:

a) La forma en que actualmente se poseen

las tierras que pertenecen en propiedad a la Comunidad Indígena, legalmente surgió en el año de mil novecientos veintitrés y tiene su fundamento en el Acuerdo Gubernativo de fecha 8 de mayo del mismo año, emitido por el General José María Orellana. Hoy en día, también esta forma de poseer la tierra se encuentra protegida por la Constitución Política de la República de Guatemala y es defendida celosamente por los indígenas de la comunidad.

- b) Entre los campesinos o comuneros, existe conciencia de respeto, especialmente con relación a la posesión de la tierra, pues se evitan de perturbar la misma y se respetan las extensiones y linderos acordados por la Junta Directiva.
- c) En esta forma de posesión, la tenencia de la tierra es inmediata, lo cual garantiza el directo aprovechamiento y explotación de la misma, por parte de los comuneros, especialmente en las tareas agrícolas, lo cual constituye fuente principal de ingresos económicos.
- d) Existe y se garantiza la libre contratación o venta de los productos como el café, maíz, frutas y hortalizas.
- e) Se reconoce dentro de la Comunidad, como autoridad máxima a la Junta Directiva de Personas Principales, especialmente respecto al manejo y administración de las tierras comunales.
- f) La tierra representa para los campesinos, el principal medio de vida, pues es la agricultura la que les produce ingresos económicos.
- g) Celosamente se defiende la forma en

que se encuentra organizada la comunidad y especialmente, el tema relacionado a la posesión de la tierra, pues difícilmente acceden a dar información los campesinos o comuneros del lugar.

También, como se indicó anteriormente, se observaron aspectos negativos, siendo los siguientes:

- a) Respecto a la tierra, el comunero no tiene propiedad plena, ya que únicamente puede aprovecharse de ella, pero no goza de la libre disposición de la misma.
- b) En la práctica, el comunero únicamente es propietario exclusivo de sus instrumentos de trabajo, que por lo regular son rústicos, lo que representa el bajo nivel económico de ellos.
- c) Existencia ausencia de técnicas en la explotación de la tierra, pues aún se aprecian instrumentos de trabajo muy rudimentarios.
- d) Las condiciones socio-económicas de los habitantes de la comunidad son de bajo nivel, pues por lo general las viviendas no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, siendo las mismas, de condiciones humildes.
- e) Se manifiesta el poco interés de los comuneros, en la construcción de obras de beneficio común, pues las vías de comunicación se encuentran en mal estado, especialmente en la estación de invierno.

## CONCLUSIONES

De la investigación y estudio realizados, el autor del presente trabajo de tesis, llega a las siguientes conclusiones:

- a) La Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, Departamento de Jalisco constituye una verdadera copropiedad, reconocida tanto en la doctrina como legalmente, pues existe por un lado, la existencia de varios sujetos que ejercen derechos respecto a la tierra, la cual por el otro, constituye el bien común. El derecho que se ejerce directamente es el de poseerla y aprovecharse de ella.
- b) La tierra o bien inmueble, pertenece a la comunidad como ente colectivo en consecuencia los condueños únicamente ejercen el derecho de poseerla.
- c) Dentro de la Comunidad, los condueños se encuentran obligados a mantener la indivisión.
- d) El sistema que se manifiesta en la Comunidad Indígena indicada, de acuerdo a la doctrina, es el germánico, ya que la tierra es propiedad de la Comunidad, y no se reconoce el derecho a solicitar la división de la cosa común.
- e) Desde el punto de vista jurídico, la forma en que se manifiesta la Copropiedad de la tierra en la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, tiene fundamento en el Código Civil guatemalteco, específicamente en el Capítulo III, Libro II, Artículos del 485 al 504, con la variante única que no se reconoce el derecho a pedir la división de la cosa común.

- f) La forma en que se ha desarrollado el manejo y administración de la tierra, representa un sistema positivo, puesto que ha permitido mantener la integridad del territorio comunal y se ha evitado el ingreso de personas extrañas, que pretendan adquirir parte del mismo.
- g) Dentro de la comunidad, existe un mínimo desarrollo económico y técnico, pues las condiciones de vida é higiene de los habitantes son bastante malas y además, se desconocen técnicas modernas para el aprovechamiento de la tierra, como principal fuente de trabajo.
- h) El derecho que cada uno de los comuneros ejerce sobre la tierra constituye un mero derecho real de usufructo, pues en la práctica únicamente aprovecha la explotación de la misma, teniendo la obligación de mantener su integridad, en consecuencia le está prohibido enajenarla o gravarla a personas extrañas a la Comunidad.
- i) La Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, tiene su fundamento en los artículos 66, 67 y 68 de la Constitución Política de la República de Guatemala; y se rige además por el Acuerdo Gubernativo de fecha ocho de mayo de mil novecientos veintitrés del General José María Orellana, en consecuencia dicha comunidad, se encuentra dentro del marco legal guatemalteco.

## RECOMENDACIONES

Como tales en el presente trabajo, se plantean las siguientes:

- a) Es urgente la asistencia económica a los habitantes de la Comunidad Indígena del Municipio de Jalapa, con la finalidad de elevar el nivel de vida de los mismos.
- b) También es necesaria la asistencia técnica a las mismas personas, para aprovechar en mejor forma la tierra; principalmente en cuanto al uso de instrumentos de trabajo, como maquinarias y técnicas modernas en las tareas agrícolas, de conformidad con las obligaciones que la Constitución Política de la República de Guatemala le impone al Estado.
- c) El Estado de Guatemala, debe por los medios e instituciones correspondientes cumplir con el mandato Constitucional en cuanto a garantizar a los habitantes de la comunidad, la justicia, la salud y por lo consiguiente el desarrollo integral de las personas.
- d) Debe por los medios indispensables, crearse conciencia en los comuneros, que un desarrollo integral elevará el nivel de vida de los mismos especialmente respecto a los derechos de educación, salud, alimentación, vivienda y seguridad social, los cuales les corresponden en su calidad de guatemaltecos.
- e) El Estado de Guatemala a través de las Instituciones indispensable, debe iniciar las gestiones correspondientes



a fin de crear las normas ordinarias que desarrollen la Ley a que se refiere el artículo 70 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

## BIBLIOGRAFIA

1. Espín Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Revista de Derecho Privado. Madrid España. 1975
2. Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Ediciones Pirámide S.A. Madrid España. 1976.
3. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Antigua Librería Robrero. Mexico, 1. 1956.
4. Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil, Parte I. Instituto de Investigaciones JJ y SS Facultad de CC. Usac. Guatemala 1985.
5. Castillo González, Jorge Mario. Derecho Administrativo. Instituto Nacional de Administración Pública. Inap. Guatemala. 1990.
6. Castañeda Paz, Mario Vinicio, Lic. Reforma Agraria. Págs. de la 61 a la 81.
7. Vásquez Martínez, Edmundo. Instituciones de Derecho Mercantil. Serviprensa Centroamericana, Guatemala, C.A. 1978.
8. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Eliasta S.R.L., Buenos Aires, República Argentina. 1979.
9. Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta R.L. Viamonte 1730, piso 10. Buenos Aires, República Argentina. 1987.
10. García Pelayo y Gross, Ramón. Dicciona-

rio enciclopédico de la lengua española. Pequeño Larousse ilustrado. Edición Larousse, Mexico 6, D.F. 1981.

11. Diccionario de la Lengua Española enciclopédico, Sopena Color. Editorial Ramón Sopena, S.A. Barcelona. 1990.
12. De León Carpio, Ramiro. Catecismo Constitucional, Instituto de Investigaciones y Capacitación, Atanasio Tzul. Guatemala, C.A.

#### LEYES

13. Constitución Política de la República de Guatemala.
14. Código Civil, Decreto Ley 106.
15. Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley número 107.
16. Código de Comercio, Decreto número 2-70.
17. Código Municipal, Decreto del Congreso número 58-88.,
18. Ley de Transformación Agraria, Decreto número 1551.
19. Acuerdo Gubernativo de fecha 8 de mayo de 1923.