

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



**INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO UNIDAD OBJETIVA Y
AUTÓNOMA DEL DERECHO PATRIMONIAL GUATEMALTECO**

BRENDA LETICIA ORDOÑEZ CONTRERAS

GUATEMALA, AGOSTO DE 2018

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

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO UNIDAD OBJETIVA Y
AUTÓNOMA DEL DERECHO PATRIMONIAL GUATEMALTECO**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

BRENDA LETICIA ORDOÑEZ CONTRERAS

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
y los títulos profesionales de
ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, Agosto de 2018

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:

Presidente: Lic. Misael Torres Cabrera
Vocal: Lic. Obdulio Saul González Gómez
Secretario: Lic. Erik Octavio Rodríguez Ramírez

SEGUNDA FASE:

Presidente: Lic. Jaime Ernesto Hernández Zamora
Vocal: Lic. Ronald David Ortiz Orantes
Secretario: Lic. René Siboney Polillo Cornejo

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
06 de junio de 2016.

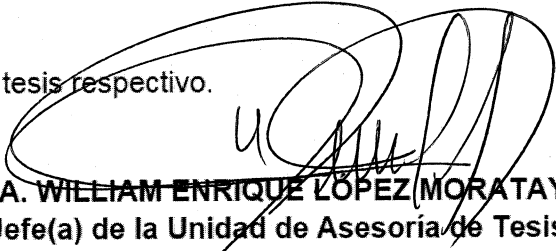
Atentamente pase al (a) Profesional, OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ

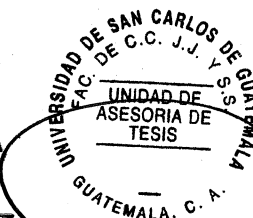
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
BRENDA LETICIA ORDOÑEZ CONTRERAS, con carné 200210250,
intitulado INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO UNIDAD OBJETIVA Y AUTÓNOMA DEL DERECHO
PATRIMONIAL GUATEMALTECO.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


M.A. WILLIAM ENRIQUE LÓPEZ MORATAYA
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 20 / 06 / 2016. f)


Asesor(a)
LIC. OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805



Guatemala, 09 de septiembre del año 2016

Licenciado Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho



Licenciado Orellana:

Le informo que de conformidad con el nombramiento emitido por el despacho a su cargo de fecha seis de junio del año dos mil dieciséis, procedí a la asesoría del trabajo de tesis de la alumna Brenda Leticia Ordoñez Contreras, que se denomina: **"INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO UNIDAD OBJETIVA Y AUTÓNOMA DEL DERECHO PATRIMONIAL GUATEMALTECO"**. Después de la asesoría encomendada, le doy a conocer lo siguiente:

1. El contenido de la tesis es científico y técnico, además la ponente utilizó la legislación y doctrina acordes, redactando la misma de forma adecuada, empleando un lenguaje apropiado y se desarrollaron de manera sucesiva los distintos pasos correspondientes al proceso investigativo. Los métodos que se emplearon fueron: analítico, con el que se señala el derecho patrimonial; el sintético, indicó sus características; el inductivo, dio a conocer la individualización de la propiedad, y el deductivo, estableció la problemática de actualidad. Se utilizó la técnica de fichas bibliográficas y documental.
2. La redacción utilizada es la adecuada y las citas bibliográficas son acordes con el desarrollo de la tesis. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer la individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial.
3. El tema de la tesis es una contribución científica y técnica de útil consulta tanto para profesionales como para estudiantes, en donde la ponente señala un amplio contenido relacionado con el tema investigado.
4. En relación a la conclusión discursiva de la tesis, la misma se redactó de manera adecuada. Se empleó la bibliografía acorde siempre bajo el respeto de su posición ideológica. Se hace la aclaración que entre el asesor y la sustentante no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.



Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805

La tesis que se desarrolló por la sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.



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

LIC. OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



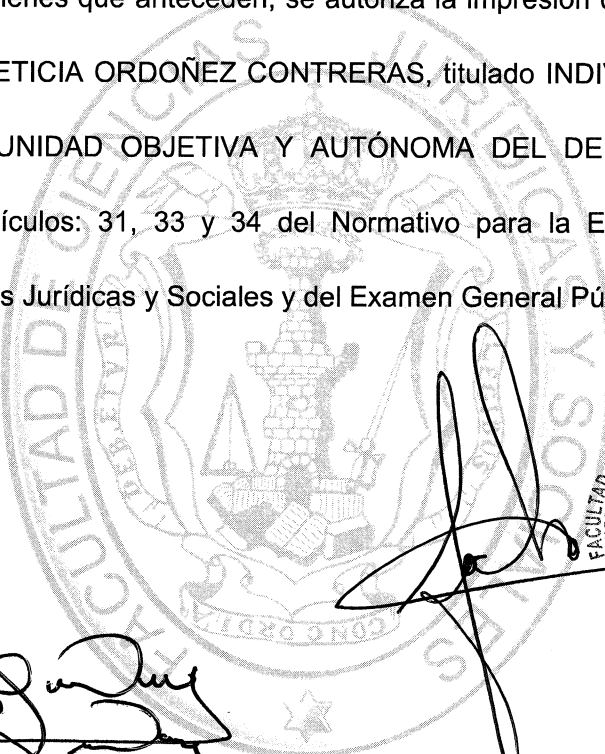
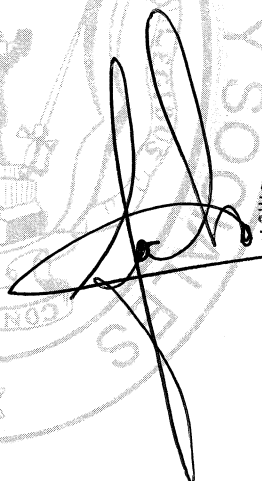
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

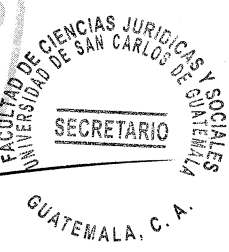
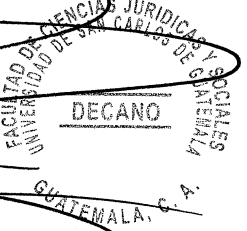


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 17 de julio de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante BRENDA LETICIA ORDOÑEZ CONTRERAS, titulado INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO UNIDAD OBJETIVA Y AUTÓNOMA DEL DERECHO PATRIMONIAL GUATEMALTECO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/cpchp.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por haberme dado la vida, la salud, la sabiduría y entendimiento en mis estudios y convertir mi sueño en realidad.

A MIS PADRES:

Gracias por ser un ejemplo de esfuerzo, dedicación, amor a la familia y al trabajo, por sus cuidados en todas las etapas de mi vida, y entregarme cada día su apoyo y su amor incondicional.

A MIS HERMANOS:

Gracias por estar presentes en cada uno de los momentos de mi vida.

A MI ESPOSO:

Gracias por tu amor, comprensión y compañía, por motivarme y apoyarme para lograr este triunfo que siempre anhelamos para compartirlo con nuestros hijos.

A MI HIJO:

Carlos Esteban, que este logro sea para tí un ejemplo de superación y perseverancia, gracias por llenar mi vida de alegría y amor.

A MIS AMIGOS:

Por alentarme a nunca detenerme y a luchar
por mis sueños.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos
de Guatemala y a la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales, por permitirme estudiar
y formarme en sus aulas.





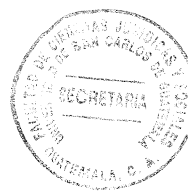
PRESENTACIÓN

Se desarrolló el tema de tesis titulado individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial guatemalteco. La propiedad consiste en el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, atribuyéndose a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. En los derechos reales, se implica el ejercicio de las facultades jurídicas mayormente amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El patrimonio es el conjunto de relaciones jurídicas que pertenecen a una persona, que tienen una utilidad económica y cuyas relaciones jurídicas se encuentran constituidas por deberes y derechos que tienen que ser individualizados.

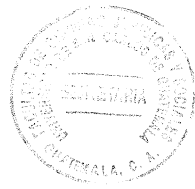
Como sujeto de estudio se tomó en cuenta a los propietarios de bienes inmuebles, como objeto de estudio se analizó la propiedad con la cual cuentan. El aporte académico dio a conocer la importancia jurídica de que se individualice la propiedad, para así contar con certeza jurídica y garantía de los derechos patrimoniales.

La investigación es cualitativa y su naturaleza jurídica de derecho privado. El ámbito territorial de validez fue la ciudad capital de la República de Guatemala y el ámbito temporal abarcó los años 2013-2015.



HIPÓTESIS

Durante el desarrollo del trabajo de tesis se formuló la hipótesis al tema titulado individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial guatemalteco y la misma indicó que el derecho de propiedad está sometido a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin mayores limitaciones que los que marca la ley, siendo fundamental su individualización para contar con certeza jurídica sobre los derechos reales de los cuales se es propietario.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada al tema titulado individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial guatemalteco, fue validada dando a conocer que la propiedad es un derecho real que le atribuye a su titular un poder directo e inmediato que tiene que ser individualizado para que se garantice su certeza legal.

Se sistematizaron rigurosamente los métodos de investigación comparativo, analítico, sintético e inductivo, para la integración del acervo metodológico, obteniendo con ello el conocimiento de la doctrina que se presenta en el desarrollo del trabajo de tesis.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. Conceptualización.....	2
1.2. Reseña histórica.....	4
1.3. Características.....	9
1.4. Contenido.....	10
1.5. Facultades y deberes del propietario.....	10
1.6. Propiedad privada.....	11
1.7. La propiedad como derecho público y privado.....	12
1.8. Función social del derecho de propiedad.....	15

CAPÍTULO II

2. Los bienes.....	19
2.1. Perspectiva jurídica.....	19
2.2. Protección legal.....	20
2.3. Distinción de bien y cosa.....	20
2.4. Diversos requisitos de los bienes.....	21
2.5. Clasificación.....	23



CAPÍTULO III

3.	Los derechos reales.....	37
3.1.	Naturaleza jurídica.....	38
3.2.	Concepto de derechos reales.....	43
3.3.	Características.....	43
3.4.	Diferencias y contraposiciones de los derechos reales.....	47
3.5.	Derechos reales <i>in faciendo</i>	52
3.6.	Obligaciones <i>propter rem</i>	53

CAPÍTULO IV

4.	Individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial.....	57
4.1.	Conceptualización de patrimonio.....	59
4.2.	Naturaleza jurídica patrimonial.....	59
4.3.	Elementos característicos del patrimonio.....	60
4.4.	La individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial de Guatemala.....	61
	CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	73
	BIBLIOGRAFÍA.....	75



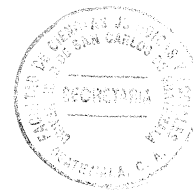
INTRODUCCIÓN

El tema fue elegido para indicar la importancia jurídica de la individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial en la sociedad guatemalteca, así como por la necesidad de que exista certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

Los objetivos que se presentaron dieron a conocer que es de importancia la individualización de los intereses jurídicamente resguardados de la propiedad, siendo fundamental aquella parte del contenido del derecho que es completamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegidos se concreten de manera efectiva.

La hipótesis comprobó la importancia legal y estabilidad en la propiedad que se alcanza al ser individualizada la misma, como una unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial.

La estructura del derecho de propiedad es fundamental para que en los derechos reales se incluya la referencia a la función social, tomando en consideración los límites externos a su definición o a su ejercicio, como parte integrante del derecho. Dicha utilidad y función social, se encarga de definir el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes. En dicho orden de ideas y consideraciones, se puede claramente observar que en el contenido esencial del derecho de propiedad, se encuentran presentes tres elementos que son: la facultad de goce, facultad de



disposición y la posibilidad de limitación del derecho por obra de las leyes. Por ello, el ordenamiento disciplinado referente a la propiedad finaliza a través del establecimiento del estatuto jurídico de los distintos bienes, ello es, de las normas que disciplinan las distintas posibilidades de uso, goce y disposición de cada clase de ellos, sin importar cuál sea la conceptualización que posean. Con dichas normas, se producen variadas diversificaciones en el contenido del derecho de propiedad que han llevado a señalar los diversos sectores doctrinales de los cuales se tiene que hacer mención y de distintas propiedades y bienes.

Como técnicas de investigación se emplearon las siguientes: fichas bibliográficas y documental, así como los métodos de investigación inductivo, deductivo, analítico y sintético y comparativo. En el desarrollo de la tesis se dio a conocer: en el primer capítulo, el derecho de propiedad, conceptualización, reseña histórica, características, contenido, facultades y deberes del propietario, propiedad privada, propiedad como derecho público y privado y función social del derecho de propiedad; en el segundo capítulo, se establecieron los bienes, su perspectiva jurídica, protección legal, distinción de bien y cosa, diversos requisitos de los bienes y clasificación; en el tercer capítulo, se señalan los derechos reales, naturaleza jurídica, concepto de derechos reales, diferencias y contraposiciones de los derechos reales, derechos reales y *in faciendo* y obligaciones *propter rem*; y en el cuarto capítulo, se estudia la individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial guatemalteco.



CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es uno de los pilares esenciales del ordenamiento legal, siendo su importancia y trascendencia relacionada con el propio marco jurídico, para ser incidente en los campos de la vida social referentes a la configuración política de cada Estado.

Dicha variedad de ámbitos, en los cuales se manifiesta el derecho en mención, hace que no exista facilidad de conceptualizar todas aquellas situaciones en que se encuentre presente, así como de que se imposibilite la caracterización terminológica que se necesita. Dentro del campo legal, se emplean dos términos que son: propiedad y dominio, los cuales tienen un significado similar, a pesar de no toda la doctrina comparte esa idea al defender otras posiciones.

“Por eso, puede señalarse que la propiedad es proveniente del término latino *propietas*, que deriva de *propius*, que se equipara a lo que es auténtico de un ser humano; mientras que el domino, encuentra su origen en *dominus*, que es aquello que le pertenece al propietario o titular de un bien o cosa. Pero, la diferenciación no cuenta con utilidad alguna y por ello no tiene que presentarse inconveniente alguno en la utilización de manera indistinta de ambos términos”.¹

¹ Dancur Maldovino, Miguel. **La propiedad**. Pág. 26.



El término propiedad, puede contar con distintas acepciones legales de acuerdo al ámbito en el cual se lleve a cabo: puede presentarse en un sentido general o amplio, encargado de señalar la relación de titularidad o bien de pertenencia existente en relación a u objeto, no importando cual sea su naturaleza; también en un sentido restrictivo, acostumbra ser identificado con la titularidad sobre los bienes corporales; y suele identificarse con la pertenencia referente a las cosas corporales.

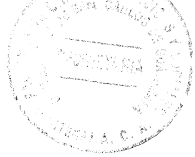
1.1. Conceptualización

“Derecho de propiedad es el derecho subjetivo que permite a su titular extraer la más amplia utilidad económica de su objeto que el ordenamiento permita, marcando la situación de más intensa posibilidad de satisfacción del interés de un titular sobre un determinado bien”.²

Las posibilidades anotadas en todo tiempo y lugar han sido bastante limitadas a través de las normas, ya que la profundidad y la extensión de las limitaciones han sido bastante cambiantes.

El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Contenido del derecho de propiedad. 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”. Al lado de la idea de plenitud expresada en el Artículo anteriormente citado, se tiene que

² Lasalle Ruiz, José María. **Fundamentos modernos de la propiedad**. Pág. 45.



acompañar a la propiedad la utilidad del bien que sea su objeto y ello puede extraerse de su titular como norma general, sin que exista la necesidad de cooperación de otros sujetos y el resto de los mismos únicamente tienen que limitarse a su perturbación en el ejercicio de sus facultades.

También, es bastante común la presencia de la facultad del dueño de la exclusión de terceros, siendo las misma un elemento que no se ha puesto de relieve de manera expresa en el ordenamiento legislativo, pero, es fundamental para la conceptualización del término propiedad.

“Los datos fundamentales del paradigma del derecho real del cual es representativo el derecho de propiedad son los siguientes: la plenitud, comprendida como la más intensa posibilidad de poder gozar del bien que las normas jurídicas otorguen en cada caso; la inmediatez, referente a la falta de necesidad existente y relacionada con un tercero para que el goce relacionado se pueda efectivamente llevar a cabo; y la exclusividad, que señala la faculta de gozar de intermediación sin la necesidad de contar con terceros”.³

El Artículo 464 del Código Civil antes citado señala de manera sustancial y bastante precisa al derecho de propiedad como perteneciente a los derechos reales, sobre los cuales se asienta el derecho privado de carácter patrimonial. Por ende, se puede conceptualizar el derecho de propiedad indicando: “Es el derecho subjetivo de

³ Muñoz Rocha, Carlos. **Bienes y derechos reales**. Pág. 50.



naturaleza real que atribuye a su titular el más completo y variado conjunto de las facultades sobre un bien o un derecho oponible a terceros, de duración perpetua o indefinida y cuyo ejercicio se encuentra bajo la subordinación y el interés general.

1.2. Reseña histórica

El contenido y alcance del derecho de propiedad ha cambiado a través del devenir histórico de la humanidad, siendo fundamental el análisis y estudio de los rasgos característicos de la conceptualización del mismo, tomando en consideración el punto de vista legal y las distintas fases de mayor importancia en la formación del derecho civil de cada país.

- a) Roma: "Dos tipos de propiedad fueron reconocidos legalmente en el derecho romano y fueron la propiedad que se encontraba bajo la regulación del derecho civil que dio lugar al dominio y a la propiedad reconocida por parte de quienes contaban con la calidad de ser ciudadanos; y también, la propiedad formal que se encontraba bajo la tutela del pretor, quien era el encargado del reconocimiento claro y explícito, relacionado con los peregrinos y extranjeros y la misma únicamente podía recaer sobre determinadas cosas o bienes".⁴

Las dos formas de propiedad antes anotadas y descritas se unieron en el derecho Justiniano, permitiendo con ello la existencia de una propiedad

⁴ Gatti, Edmundo. **Propiedad y dominio**. Pág. 60.



individualista y completa en una terminología bastante similar a la que se mantuvo hasta épocas relativamente actuales. En base a lo anotado, se tiene que hacer el recordatorio de que la concepción referente al derecho romano se encargó del establecimiento de la propiedad y se encontró desde sus orígenes bastante unida al hecho de que los propietarios que habitaban en la ciudad, eran los protagonistas principales de la vida política existente. Por esos motivos, la misma se tiene que convertir en una característica propia del poder, el cual tiene los elementos de éste, y se encarga a su vez de la configuración de una cuasi soberanía, la cual caracteriza la plenitud y la limitación mediante un recorrido histórico del derecho romano que abarcó el período de la caída del Imperio occidental.

Además, se tiene que hacer mención de su propia visión, en cuanto a su formulación final, siendo ello una idea unitaria relacionada con la propiedad, como poder intrínseco de las cosas, no importando cual sea la cualidad relacionada con el sujeto, ni la naturaleza del mismo o la actividad que pueda llegar a desempeñar con dicho objeto y poder como medios instrumentales existentes.

- b) Edad Media: "Con el régimen feudal se presentaron diversos cambios en la propiedad romana y se organizó una forma política y jurídica diversa, la cual contó con determinadas variantes fundamentales".⁵

⁵ Larrain Ríos, Hernán. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 80.



Dentro del sistema feudal, la propiedad del monarca y el dominio de la tierra era concedida a los señores feudales, siendo ello lo que traía consigo la concesión de las utilidades de carácter económico de la tierras y la jurisdicción sobre la cual se habitaba.

Además, la extracción de todas las utilidades de carácter económico era generalmente una labor que podía ser llevada a cabo por el señor feudal, quien era el encargado del cultivo de la tierra y de recoger los frutos obtenidos, efectuando una serie de cargas de derechos perpetuos que terminaron convirtiéndose en utilidades.

La propiedad de los mismos, se encontraba llena de limitaciones, cargas y vínculos y la misma respondía a una idea relacionada con el derecho de propiedad. También, otra de las características propias de la propiedad medieval consistió en su vinculación con lazos familiares comunes y dio lugar al nacimiento de diversas instituciones, las cuales en la actualidad han sido superadas.

- c) Revolución Francesa y codificación: “Lo sobresaliente de las ideas de revolución de finales del siglo XVIII, de forma paradójica no fueron capaces de la indicación de una configuración social del derecho de propiedad, sino que lo fue la individualización de la legislación civil de esa época”.⁶

⁶ Gatti. Op. Cit. Pág. 66.



Con la presencia de la revolución liberal burguesa se señaló la subversión completa del régimen de propiedad, al hacer a un lado los fundamentos tanto jurídicos como políticos que lo sustentaron, que no eran más que los del régimen señorial y feudal.

Con ello, se presentó un rechazo de ideales de la época feudal y una serie de necesidades de carácter económico, debido al incipiente capitalismo y esencialmente a la necesidad de que se acumule el capital en dinero, para el financiamiento de obras de carácter público e intervención en el comercio exterior. La ideología de corte liberal influenciada por las teorías del derecho racional, encuentra en la propiedad una proyección de personalidad, frente a la cual no existen inmisiones del Estado y consiste en un ámbito de inmunidad del ser humano y una prerrogativa frente a terceros. A lo anotado, se le tiene que agregar una serie de diversos planteamientos de carácter económico que cuentan con iguales orígenes. Esta concepción liberal burguesa, fue la que se encargó de establecer la codificación. Tomando en consideración otra perspectiva, se produjo un distanciamiento entre los propietarios y los señores feudales, así como también se presentó una supresión de las restricciones a su tráfico legal, con la posterior desaparición de los mayorazgos y patronatos.

“En esa misma época, se presentó una desvinculación de los bienes inmuebles, primordialmente en relación a aquellos bienes que contaban con carácter religioso y que eran tomados en consideración como no productivos, de los



cuales no se lograba la obtención de rendimientos adecuados, a través de distintos procesos que terminaban en manos de la sociedad".⁷

- d) Siglo XX: la revolución industrial tuvo una gran influencia en los distintos acontecimientos sociales, económicos y políticos y ello tuvo una repercusión bien notable en las distintas encíclicas y en el triunfo de la revolución comunista.

Debido a ello, en la conceptualización de propiedad no se pudo continuar con la manifestación de la voluntad del propietario de manera completa, sino que bajo el sustento de una transformación decisiva, así como de un interés por parte los propietarios.

Se fueron tomando en consideración las actividades económicas organizadas y encargadas del desenvolvimiento de los diversos sujetos, indicando los bienes y produciéndose un fenómeno cada vez más frecuente de las sociedades industriales y posindustriales, así como de la disociación de su utilización y titularidad formal del derecho de propiedad. Dentro de la configuración tradicional de la unión de la titularidad de los bienes y la utilización de la administración de los mismos se formó una norma habitual. En la actualidad, se presenta de forma bastante frecuente. La separación entre la propiedad y el control de la riqueza consiste en un hecho habitual perteneciente a los accionistas titulares de los bienes que hayan sido aportados al capital social.

⁷ Jiménez Montañez, Ana de Jesús. **Bienes y derechos reales**. Pág. 33.



1.3. Características

Las características del derecho de propiedad son las siguientes:

- a) **Derecho subjetivo:** cuenta con naturaleza real, debido a que atribuye a su titular un poder directo e inmediato en relación al bien o derecho que sea constitutivo de su objeto.
- b) **Atribución de poderes:** los cuales le son conferidos para que puedan llegar a ser ejercitados frente a todos los ciudadanos.
- c) **Serie ilimitada de facultades:** en relación a las cuales el titular puede desprenderse de manera temporal, concediendo para el efecto un derecho bien restringido a otra persona, sin que por dicho motivo se altere de manera alguna la esencia con la cual se cuente.

Con ello, se tiene que suponer claramente una variación del contenido del derecho y su posterior recuperación volviendo para el efecto al contenido original.

- d) **Derecho de duración perpetua:** en el sentido de que consiste en un derecho que no se encuentra bajo la sujeción de su vigencia a una serie de limitaciones de carácter temporal, de forma que pueda tener la duración necesaria.



“Esta característica cuenta con determinadas excepciones, debido a la existencia de una modalidad de propiedad, en la cual el derecho se encuentra bajo el sometimiento de un plazo de duración de forma que una vez transcurrida la propiedad, la misma tiene que ser extinguida”.⁸

1.4. Contenido

El derecho de propiedad constituye el contenido fundamental de las facultades o posibilidades de actuación que se necesitan para que el derecho pueda ser reconocido como necesario al tipo que se describa y sin los cuales deja en cualquier momento de pertenecer a este tipo. Todo ello, cuando sean en relación a los derechos constitucionales.

1.5. Facultades y deberes del propietario

La escritura del derecho de propiedad tiene relación con las utilizaciones económicas que son permitidas por el ordenamiento legal. El propietario cuenta con la facultad de poder delimitar y excluir.

La primera de las mismas lleva a cabo sus operaciones en cuanto a los bienes inmuebles y a la vez permite al propietario que se puedan fijar acciones de deslinde o

⁸ Dancur. **Op. Cit.** Pág. 40.



de amojonamiento en relación a los límites físicos o geográficos de la finca en relación a las colindancias que pertenezcan a otros titulares.

Además, la facultad de exclusión se encarga de permitir la autorización al titular de poder ejercitar las acciones en defensa de sus derechos frente a terceros que lo desconozcan o lleven a cabo actos perturbadores de su disfrute. Es de importancia indicar que la configuración moderna del derecho de propiedad integra dentro de la propiedad no únicamente facultades, sino a la vez deberes y por ello se puede exigir su futuro cumplimiento, en los casos debidamente determinados y en la manera prevista legalmente a una función social determinada. Los deberes pueden que sean bastante variados, de acuerdo al bien en el cual recaiga la propiedad, así como por sus utilidades sociales.

1.6. Propiedad privada

“El régimen jurídico de la propiedad privada siempre ha sido uno de los elementos fundamentales de la arquitectura de todos los ordenamientos jurídicos existentes, debido a que se encarga de racionalizar y expresar objetivamente los aspectos esenciales de la estructura económica social”.⁹

En las distintas constituciones de los Estados liberales de derecho, se ha situado a la propiedad como un elemento característico de un binomio en el cual el otro término

⁹ *Ibid.* Pág. 90.



era el de libertad, el cual contaba con la característica de poder proporcionar protección al campo de la apropiación privada de los bienes por parte de los individuos, así como en relación a las garantías de dicho ámbito frente a los poderes relacionados con los particulares. En cambio, las cartas fundamentales de los Estados sociales de derecho, bajo la inspiración de principios sociales, toman en consideración a la propiedad privada como un círculo de intereses económicos de los particulares, siendo ello lo que tiene que ser preservado y asegurado, consagrandolo para el efecto los deberes sociales para quien sea el propietario, marcando para el efecto el ejercicio del derecho de propiedad, de manera que pueda ser de utilidad privada como de interés social.

1.7. La propiedad como derecho público y privado

El Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: "Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".

El derecho a la propiedad privada es reconocido en el Artículo antes citado y además consiste en un complemento necesario al Artículo 40 de la misma norma, en donde se



regula lo relacionado con la expropiación, la cual es referente a la privación singular y característica de la propiedad privada debidamente acordada de manera imperativa a través de los poderes públicos, por motivaciones debidamente justificadas y que sean de utilidad pública o de interés para la sociedad, a través de la indemnización respectiva.

En ese ámbito constitucional, la propiedad es tomada en consideración como un derecho público subjetivo, o sea, un derecho frente a los poderes estatales y a los poderes públicos, debido a que la legislación es la única que puede limitarle, cuando medie alguna causal de utilidad pública o de intereses sociales, previo a un pago de la correspondiente indemnización a través del instituto de la expropiación.

Esa manera de tomar en consideración y de regular a la propiedad se encuentra reflejada en el acervo constitucional de distintas legislaciones.

Ninguna persona puede ser limitada de su propiedad más que por alguna causa de utilidad pública que pueda llegar a presentarse, en aquellos casos y condiciones que estén previstos legalmente y en un tiempo que sea bastante razonable.

Por su parte, la utilización de los bienes puede ser regulada por la legislación en la medida que ello resulte necesario para garantizar el interés general. Dicho enfoque constitucional del derecho de propiedad, se tiene que definir y describir por su contenido, así como para reservar la ley y el establecimiento de una serie de



limitaciones al mismo y por la consagración del instituto de la expropiación como el exclusivo para poder proceder a una forma individualizada.

“Se puede presentar la situación de que el contenido de la propiedad cuente con carácter secundario, debido a que el mismo únicamente tiene importancia en la medida en que sea susceptible de actuar por el titular del derecho frente a otros sujetos privados, los cuales cuentan con una concurrencia de derechos que no son de carácter exclusivo del derecho de propiedad. En dicho plano, la propiedad no puede llegar a definirse en términos de contenido, sino más bien en su titularidad”.¹⁰

El Artículo 469 del Código Civil Decreto 106 regula lo siguiente: “Reivindicación. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador”.

Con este Artículo, se detenta claramente la conceptualización del derecho de propiedad, tomando en cuenta el ámbito del derecho privado, desde el cual la propiedad es claramente identificable con una relación directa entre los sujetos y los bienes, reduciendo de esa manera la futura legitimación, para garantizar claramente las acciones reivindicatorias que existan.

De esa manera, la determinación del contenido del derecho de propiedad de manera concreta es un asunto que principalmente es perteneciente al derecho público, debido

¹⁰ Gatti. Op. Cit. Pág. 70.



a que la propiedad es referente a una titularidad plena de los bienes y correspondiente por naturaleza intrínseca a la posibilidad de poder ejercitar la acción que es de utilidad para la declaración de dicha titularidad y a la reintegración de cada caso posible, no únicamente frente a otros particulares, sino también en cuanto a los poderes públicos cuando los mismos lo soliciten, a pesar de que lo realicen en el ejercicio de sus potestades públicas.

1.8. Función social del derecho de propiedad

La función social referente al derecho de propiedad se señala dentro de la evolución en cuanto al orden jurídico liberal primitivo y la misma es adoptada como una manera tópica de la consideración social de la propiedad privada. La misma, ha dejado de ser una teoría referente a la expresión del más elevado rango normativo, que es el constitucional, en relación a un conjunto de deberes sociales del propietario, y en cuanto a las finalidades del Estado, que ya no es el Estado social y democrático de derecho.

El Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: "Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.



La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años”.

También, la citada norma indica en el Artículo 44: “Derechos inherentes a la persona humana. Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana.

El interés social prevalece sobre el interés particular.

Serán nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza”.

La ley tiene que encargarse del uso y goce del interés social y a ninguna persona se le puede privar de sus bienes, a excepción que se lleve a cabo a través de la indemnización justa por motivaciones de utilidad pública y de interés social. “La función social referente a la propiedad se encarga de la suposición de perspectivas de deber al derecho subjetivo, el cual se aboca a la búsqueda y encuentro de alcances



sociales, los cuales al mismo tiempo tienen que preservar el poder de los titulares. La manera de manifestarse de la función social es mediante las normas legales, para el establecimiento de las limitaciones de la propiedad, en donde la función social no es más que una expresión física”.¹¹

Los límites que se pueden presentar son los confines que encierran el contenido normal del derecho de propiedad, o sea, consisten en el régimen ordinario y variable de acuerdo a las distintas categorías de bienes y de restricciones a los cuales está sometido el derecho de propiedad, o sea, el régimen ordinario y variable de acuerdo al que las distintas categorías de bienes y el de restricciones.

También, es de hacer notar que la indicación de las limitantes y condicionantes para el ejercicio de la propiedad pueden ser llevados a cabo en cualquier caso respetando el contenido fundamental del derecho de propiedad.

O sea, la función social de la propiedad contempla el interés de la colectividad y no altera en ningún momento la configuración de la propiedad como un derecho subjetivo, siendo el interés privado de los titulares aquél que se encuentra bajo la supervisión del interés general o social de manera que en caso de que exista algún conflicto de intereses es éste el prevaleciente.

¹¹ *Ibid.* Pág. 132.





CAPÍTULO II

2. Los bienes

“El término referente a un bien tiene distintas acepciones, tanto a nivel jurídico como en el lenguaje común. Tomando en consideración el punto de vista económico, se comprende que los mismos consisten en todo aquello que le sea de utilidad al ser humano y que por medio de ellos pueda efectivamente satisfacer una necesidad de tipo directa o indirecta. Esta clase de bienes, pueden ser provenientes de forma natural y espontánea de la naturaleza, así como también del trabajo del ser humano”.¹²

2.1. Perspectiva jurídica

En relación al significado legal, el término bien puede analizarse tomando en cuenta un ámbito bien amplio, en el cual por bien se comprende todo aquello que sea merecedor de protección legal y en cuyo contenido se encuentran los valores, bienes y derechos con completa independencia de su carácter tanto patrimonial como extrapatrimonial.

Ello, quiere decir que un bien consiste en todo aquello que le es correspondiente a un sujeto y que necesita contar con una adecuada protección jurídica, para no ser

¹² Aguilar García, José Luis. **Cosas, bienes y derechos reales**. Pág. 51.



lesionado por un tercero, motivo por el cual se pueden llamar bienes jurídicamente resguardados.

2.2. Protección legal

“La protección legal está dentro de los ámbitos de derecho tanto público como privado, debido a que dicha acepción referente al bien es bastante amplia y la misma comprende los derechos fundamentales del ser humano que se encuentran debidamente consignados en las garantías de tipo individual”¹³. Dentro del ordenamiento jurídico civilista a la terminología de bien se le ha vinculado más con su aspecto de carácter patrimonial, motivo por el cual se le puede conceptualizar como toda cosa que sea susceptible de apropiación y valoración de tipo económica que se integra por el activo del patrimonio de una determinada persona. Desde dicho punto de vista, el significado de bien es bastante limitado, abarcando de manera exclusiva a todo aquello que tenga una estimación de carácter pecuniaria y por ende, puede llegar a circular y ser de utilidad a una persona, debido a su aprovechamiento o por la posibilidad de liberación de sus obligaciones.

2.3. Distinción de bien y cosa

Es fundamental llevar a cabo la distinción entre bien y cosa, debido a que la legislación civil en algunos preceptos jurídicos hace referencia de manera indistinta a cosas o

¹³ Arévalo Guerrero, Ismael Hernando. **Bienes, constitucionalización del derecho civil**. Pág. 78.



bienes, atribuyéndoles a igual significado, lo que no es lo más adecuado, debido a que puede llegar a la generación de confusiones. Por cosa, se entiende a quien existe en la realidad exterior, siendo no susceptible de una apropiación y cuenta con la posibilidad de devenir posteriormente en el objeto indirecto de un determinado acto jurídico. Además, las cosas pueden clasificarse en dos clases: las que no pueden ser objeto de apropiación y aquellas que efectivamente pueden serlo y se denominan bienes. En dicho sentido el Artículo 442 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Concepto. Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles".

El Código Civil Decreto Ley 106 indica en el Artículo 443: "Cosas apropiables. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley". En relación a lo indicado, se puede claramente establecer que el bien consiste y hace referencia a una especie de la cosa, tomando ese carácter cuando es susceptible de apropiación.

2.4. Diversos requisitos de los bienes

Los distintos requisitos de los bienes son los que a continuación se dan a conocer:

- a) Objeto apropiable: para que una cosa pueda contar con la calidad de bien se necesita que sea objeto de apropiación como lo indica el Artículo 443 del Código Civil antes citado.



La terminología señalada señala que se tiene que llevar a cabo una situación propia, otorgándole el carácter de propietario de ello a quien la hace suyo. Es de importancia indicar que para que las cosas puedan ser apropiadas se necesita que no se encuentren excluidas comercialmente.

- b) **Comerciabilidad:** "Es el requisito referente a la susceptibilidad que tiene un bien de poder ser objeto de diversos actos legales. Cuando se hace referencia a los bienes que necesitan encontrarse en el comercio, no se tiene que entender por comercio a su noción de la disciplina mercantil, la cual quiere decir una circulación, sino a la acepción legal anteriormente indicada".¹⁴

Debido a su naturaleza jurídica, cabe señalar que pueden quedar fuera del comercio aquellas cosas que no tengan la calidad de poder poseerse por un individuo de manera exclusiva en el país.

De esa forma, las cosas se encuentran fuera del comercio debido a disposiciones jurídicas, cuando las mismas son declaradas como irreductibles o no sujetas a ser apropiadas por un sujeto en particular, en dicho caso la legislación es la encargada de hacer las correspondientes declaraciones en cuanto a que el bien no puede ser apropiable, a pesar de que debido a su naturaleza jurídica efectivamente pueda ser objeto de serlo. En relación a los bienes que son objeto de dominio público, los mismos pueden ser objeto de

¹⁴ Alhippio Gómez, Ignacio. **Derecho civil: bienes**. Pág. 109.



algunos actos jurídicos como una concesión que se les presta a los particulares o un permiso temporal.

Ello, lleva a señalar que los bienes se encuentran en el comercio y después de ser desincorporados al dominio público, los mismos llegan a enajenarse mediante la transmisión de la propiedad o de cualquier sujeto.

2.5. Clasificación

A continuación se presenta la clasificación de los bienes, siendo la misma la siguiente:

- a) Fungibles y no fungibles: en relación a estos bienes el Artículo 454 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Bienes fungibles. Los bienes muebles son fungibles si pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades".
 - a.1) Fungibles: de acuerdo al Artículo citado, son aquellos que pueden ser cambiados por otros de igual especie, calidad y cantidad. Los mismos, pueden ser empleados a través de la historia como medios alternos de pago, debido a que el dinero consiste en el bien fungible por excelencia y se encuentra destinado a la circulación.



a.2.) No fungibles: se refieren a los que no pueden sustituirse por otros de igual calidad, especie y cantidad, ya que son exclusivos en cualquiera de esas tres características.

b) Consumibles y no consumibles.

b.1.) Consumibles: "Son los que al ser empleados para su objetivo principal, se agotan en una primera utilización de uso de conformidad con su naturaleza, motivo por el cual se denominan bienes consumibles".¹⁵

b.2.) No consumibles: hacen referencia a los que pueden ser utilizados en su finalidad primordial y se agotan con el primer uso.

c) Muebles e inmuebles.

La importancia de esta clasificación cuenta con diversas manifestaciones, entre las que es relevante indicar:

- Al lado de los derechos reales que se pueden presentar de manera indistinta en relación a los inmuebles y muebles, existen de forma exclusiva distintos inmobiliarios y otros únicamente mobiliarios.

¹⁵ Gallegos Alcantara, Eridani. **Bienes y derechos reales**. Pág. 85.



- De un régimen de carácter privativo y general gozan los derechos reales sobre los bienes inmuebles, mediante el correspondiente registro, lo cual lesiona su régimen sustantivo.
- El régimen legal tanto de los bienes muebles como de los bienes inmuebles, se encuentra diversificado en variados aspectos incluyendo lo relacionado con sus maneras de adquisición. De manera original, la distinción entre esta clase de bienes es referente a que los muebles contaban con la posibilidad de poder trasladarse y los inmuebles no; pero, en la actualidad existen bienes que efectivamente pueden ser trasladados, pero la legislación los toma en consideración como inmuebles.

c.1.) Muebles: son aquellos que se clasifican de tres formas.

- Debido a su naturaleza: son aquellos que pueden llegar a ser trasladados de un lugar a otro por sí mismos, o bien a través de una fuerza de carácter exterior.
- Por disposición legal: son aquellos bienes muebles a los cuales la legislación les otorga dicha calidad, sin tomar en consideración razones relacionadas con la movilidad.
- Según la anticipación: existe determinado sector de la población que ha tomado en cuenta como bienes muebles a los que tienen relación con que en la



actualidad son inmuebles, pero se encuentran llamados a ser muebles y pueden indicarse de esa manera para efectos de la constitución de derechos reales de garantía.

c.2.) Inmuebles: el Código Civil en el Artículo 445 Decreto Ley 106 señala: "Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles:

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

Los bienes inmuebles según las motivaciones por las cuales la ley los toma en consideración de esa manera son:



c.2.1.) Debido a su naturaleza: la característica intrínseca de los bienes inmuebles radica en su inmovilidad como lo indica el Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106 antes citado.

c.2.2.) Por su destino: esta clase de bienes individualmente serían tomados en consideración como muebles, pero al ser empleados para la explotación, debido a su naturaleza también son inmuebles. El Artículo 449 del Código Civil Decreto Ley 106 indica: "Accesorios. Es accesorio del bien todo lo que está aplicado permanentemente a su fin económico y se halla en su relación que responde a ese fin. La separación temporal de los bienes no les hacer perder su calidad".

c.2.3.) Debido a su incorporación: son bienes que se encuentran unidos a un inmueble que no puede ser separado sin detrimento alguno o bien del inmueble o del mueble que se encuentre adherido a ello, siendo separables y se unen con la finalidad de llevarlo a cabo de manera permanente. El Artículo 447 del Código Civil Decreto Ley 106 señala: "Parte integrante. Es parte integrante de un bien lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien".

c.2.4.) Debido a su objeto: "El objeto directo de los derechos reales consiste en el bien, motivo por el cual el objeto de esos derechos reales consiste en un inmueble".¹⁶

¹⁶ Ibid. Pág. 102.



d) **Mostrencos y vacantes.**

d.1.) **Mostrencos:** "Se tiene que indicar que desde el derecho romano el abandono consistió en un acto jurídico de carácter unilateral del propietario, por el cual se renunciaba a su propiedad, convirtiendo a la cosa abandonada con una *res nullius*".¹⁷

En dicho sentido, para la actualización del abandono supuestamente necesitado se tendrían que llevar a cabo dos supuestos como lo son: el primero, referente a la previa existencia del dueño de la cosa; y el hecho de que ese dueño de forma volitiva lo abandonó.

De acuerdo al Artículo 596 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Bienes mostrencos. El que encontrare un mueble, o semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore, deberá presentarlo a la autoridad municipal más próxima al lugar donde hubiere tenido lugar el hallazgo. La autoridad que reciba el bien encontrado, pondrá el hecho en conocimiento público, y si transcurrido el término fijado no se presentare persona que justifique su dominio. Se procederá a su venta en pública subasta".

De la lectura del Artículo citado, se tiene que indicar que se toma en consideración como bien mostrenco al perdido, señalando que el mismo es

¹⁷ Ibid. Pág. 110.



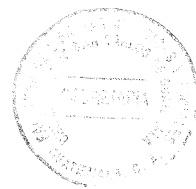
sinónimo de perdido, cuyo dueño no se conoce, debido a que únicamente de esa forma puede comprenderse su regulación legal.

- d.2.) Vacantes: consiste en una clasificación bastante discutible, debido a que todos los bienes inmuebles son propiedad de origen de la Nación, siendo ello la motivación de que si algún terreno no ha tenido dueño, lo es entonces el Estado, por ende, esta clase de bienes cuentan con propietario cierto y conocido.

Otra clase de bienes inmuebles que sean propiedad de alguien que difiera al Estado, tienen dueño y mientras ese derecho no haya prescrito en su contra continuarán siéndolo. Pero cuando esos terrenos tienen dueño, por norma general su propiedad está registrada, de manera que se puede contar con el conocimiento del propietario.

- e) Genéricos e individualizados: de manera bastante común, los bienes se clasifican de esta forma, pero se tiene que hacer la anotación de que cada especie es un género, con subgéneros, motivo por lo cual es de importancia su clasificación.

- e.1.) Genérico: consiste en el bien determinado por su género. El Artículo 1565 del Código Civil Decreto 106 regula: "Enajenándose dos o más cosas conjuntamente, sea por precio alzado o señalando a cada una su precio, el vicio



de una sola da lugar al saneamiento de ella pero no de las demás, a no ser que aparezca que el adquirente no habría recibido la cosa o cosas buenas sin la que resulte viciada, o que la cosa consista en un rebaño o partida de ganado y el vicio fuere una enfermedad contagiosa”.

e.2.) Individualizado: es aquél que se encarga de la determinación de forma directa, específica y exclusiva. Efectivamente, un supuesto claro sería lo regulado en el Artículo 1648 del Código Civil Decreto Ley 106: “La culpa se presume, pero esta presunción admite prueba en contrario. El perjudicado sólo está obligado a probar el daño o perjuicio sufrido”.

f) Dominio privado y del Estado.

f.1.) De dominio privado: son los bienes que son propiedad y pertenecen a los particulares y los mismos tienen susceptibilidad de poder ser enajenados.

f.2.) Del Estado: la Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 121: “Bienes del Estado. Son bienes del Estado:

a. Los de dominio público.

b. Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean



susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley.

- c. Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas.
- d. La zona marítima terrestre, la plataforma continental y el espacio aéreo, en la extensión y forma que determinen las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala.
- e. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo.
- f. Los monumentos y las reliquias arqueológicas.
- g. Los ingresos fiscales y municipales, así como los de carácter privativo que las leyes asignen a las entidades descentralizadas y autónomas; y
- h. Las frecuencias radioeléctricas”.

Los bienes de la Nación se dividen en:

- Bienes de propiedad originaria: consisten en todas aquellas tierras y aguas que están ubicadas en el territorio nacional y que no han podido ser transmitidas por la Nación a los particulares. “El motivo de existencia de la propiedad originaria se debe justamente a que el Estado ejerce plenamente su soberanía sobre los sujetos y cosas dentro de un territorio que es uno de sus elementos constitutivos”.¹⁸

¹⁸ Dancur. *Op. Cit.* Pág. 126.



- Bienes de dominio directo: consisten en aquellos que no pueden dejar de integrar el Estado, sino debido a una reforma de origen constitucional, debido a su naturaleza, superficie y características. El Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala indica: "Reservas territoriales del Estado. El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas, de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos, de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables, de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones.

Se exceptúan de las expresadas reservas:

- a. Los inmuebles situados en zonas urbanas; y
- b. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.

Los extranjeros necesitarán autorización del ejecutivo, para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación".

La Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 123: "Limitaciones en las fajas fronterizas. Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser



propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis”.

- Bienes de dominio público: se refieren a aquellos bienes con un régimen jurídico especial, cuya finalidad consiste en ser de utilidad como instrumento estatal, debido a que cumple con funciones de carácter público, para poder destinarse a un uso, ya sea directo o bien indirecto de los particulares.

Como consecuencia de dicha afectación, se queda bajo la sujeción de un régimen especial de protección.

También, el Artículo 124 de la Constitución Política de la República de Guatemala señala: “Enajenación de los bienes nacionales. Los bienes nacionales sólo podrán ser enajenados en la forma que determine la ley la cual fijará las limitaciones y formalidades a que deba ajustarse la operación y sus objetivos fiscales.

Las entidades descentralizadas o autónomas, se regirán por lo que dispongan sus leyes y reglamentos”.

- g) Corporales e incorporeales.



- g.1.) **Corporales:** son aquellos bienes materiales que existen en el mundo exterior y que pueden ser susceptibles de ser apreciados por los sentidos, debidamente pesados y medidos.
- g.2.) **Incorporales:** “Son aquellos bienes de carácter inmaterial y se refieren a aquellas creaciones intelectuales de los seres humanos que se encargan de la producción de una determinada utilidad o satisfacción”.¹⁹
- h) **Divisibles e indivisibles.**
 - h.1.) **Divisibles:** son los bienes que pueden llegar a ser faccionados en partes, sin detrimento de su naturaleza jurídica.
 - h.2.) **Indivisibles:** es la clase de bienes que no admiten división alguna, sin menoscabo de su naturaleza y utilización.
- i) **Principales y accesorios.**
 - i.1.) **Principales:** son los bienes que cuentan con una existencia propia, sin que se encuentren bajo la dependencia de otros bienes. Ello significa, que los mismos subsisten por sí mismos, de manera independiente de otros bienes, a los cuales se encuentran subordinados.

¹⁹ Gallegos. **Op. Cit.** Pág. 133.



i.2.) **Accesorios:** la existencia de estos bienes se encuentra bajo la dependencia de un bien principal. O sea, que esta clase de bienes tienen la necesidad de contar con un bien principal para su subsistencia, al no contar con vida jurídica independiente, sino que su existencia se encuentra subordinada a la de otros bienes.





CAPÍTULO III

3. Los derechos reales

Dentro de la materia de derecho civil, se emplean como sinónimos las expresiones de derechos reales y derecho de cosas, buscando con ello dar a conocer aquella parte que contiene el derecho privado, en la cual se regulan los derechos de carácter subjetivo que le atribuyen a su titular un poder directo en relación a un bien.

En dicho sentido, el derecho real es el resguardado por una acción de carácter real, ello es, que se permite la imposición del poder legal correspondiente a su titular, que es referente a una cosa concreta y determinada, en relación a quien tenga a la misma o de alguna manera limite su ejercicio.

Dicha categoría es procedente del sistema de acciones del derecho romano, siendo en el mismo en el que una persona puede reclamar un bien, el cual se distingue entre las distintas acciones reales y en las acciones personales.

“Las acciones personales se encuentran encaminadas en contra de un deudor que está obligado a la entrega de la cosa. Caso contrario, las acciones reales señalan la existencia de sujetos que perturben los derechos de los demandantes de la relación jurídica existente”.²⁰

²⁰ Alessandri Somarriva, Manuel Arturo. **Los bienes y los derechos reales**. Pág. 77.



3.1. Naturaleza jurídica

Para el establecimiento de una conceptualización clara y precisa en relación al derecho real, se tienen que dar a conocer las diversas doctrinas que tienen relación, siendo las mismas las que a continuación se presentan.

- a) Clásica: es la postura que señala que el derecho real se encarga de la suposición de una relación de carácter inmediato entre las personas y las cosas, o bien, lo que es igual, de una potestad de orden directo en cuanto a las cosas y ello no necesita de la existencia de intermediación.

“El derecho obligacional se presenta debido a la relación que existe entre dos personas determinadas, que son el deudor y acreedor, quienes de manera indirecta pueden hacer referencia a una cosa, mediante actos de la persona que tenga obligación”.²¹

Por su parte, la doctrina clásica se encuentra integrada desde los tiempos en que se presentaron los exégetas de Roma, quienes contaban con diferencias bien marcadas, tanto personales como reales. Consecuentemente, ambas conceptualizaciones encuentran su explicación debido a su vinculación, ya que explican las comparaciones negativas que tienen. Para la doctrina clásica, el derecho real se encuentra caracterizado por su carácter absoluto y por

²¹ Ibid. Pág. 140.



oponerse *erga omnes*. También, ello puede hacerse valedero de manera coactiva por todos en contraste con el derecho de crédito, en donde el sujeto se puede encontrar bajo la obligación de cumplir con la prestación indicada, o sea, *erga debitorem*. Dicha teoría, también es la encargada de indicar que el derecho real tiene que hacer referencia al poder directo e inmediato del ser humano sobre las cosas. En contrasentido a ello, con la mediatividad del derecho de crédito, es necesario anotar que el deudor tiene que cumplir para que posteriormente el acreedor pueda dar por satisfecho su derecho.

- b) Personalistas: el contenido que tienen los derechos reales consiste en la adecuada utilización directa e inmediata de los bienes, siendo ello una facultad completamente material, con importancia de carácter económica.

“El derecho real tiene que ser concebido partiendo de aspectos procesales, debido a que se otorga a su titular una acción general de orden negativa y puede ser encaminada a cualquier sujeto que busque contar con positividad con la cosa, además de que exige el respeto de todos los seres humanos en cuanto a lo que se relacione con el bien”.²²

De esa manera, se puede indicar que el derecho real no consiste en un poder que pueda llegar a ser ejercido sobre la cosa, ni mucho menos se refiere a la facultad que se tiene en cuanto a los distintos sujetos, ya que únicamente

²² Arean, Beatriz Alicia. **Curso de derechos reales**. Pág. 21.



consiste en una falta de limitación que se establece en el ordenamiento legal, del cual el titular se aprovecha y es una prohibición actual.

El derecho real no puede tomarse en consideración como subjetivo, sino que el mismo se confunde por lo general con la norma jurídica, debido a que el titular del derecho real ocupa un rango bastante privilegiado dentro del ámbito de las normas de prohibición, de manera de un estatuto especial que rige al titular del derecho, así como también a cada uno de los demás seres humanos que tienen relación con el bien objeto de los derechos reales.

Con el aparecimiento de dichas dos propuestas, la presencia del derecho real cuenta con un doble sustrato normativo y procesal.

La doctrina en mención, señala que el derecho real cuenta con igual naturaleza que el personal.

Además, la relación derivada de un derecho real es bien parecida a los derechos personales, a pesar de que se presenten diversas contingencias de carácter accesorio.

Pero, originalmente, los atributos, estructura y mecanismos operativos de los derechos reales son iguales a los de crédito. Lo anotado, es debido a que en las



dos figuras suele tener existencia en relación al sujeto activo que es el titular del derecho, del sujeto pasivo y de un objeto que es el bien material del mismo.

- c) **Teoría objetivista:** busca la disolución discrecional entre los derechos reales y los derechos de crédito, a pesar de que lo realiza en sentido adverso a la forma en la cual se propone la tesis personalista, debido a que indica que las relaciones de este orden pueden llegar a señalarse en los derechos reales.

De acuerdo con esta teoría, los derechos patrimoniales son reales, debido a que son aquellos que recaen sobre una cosa y se denominan personales, al sujetarse a su patrimonio. El derecho personal, aparte de ser una relación entre las distintas personas, consiste en una relación entre los patrimonios. El sustento de esa idea, tiene relación con el principio referente a que el deudor es la prenda común de sus acreedores. Esa doctrina se encarga de la simplificación de los derechos de carácter civil, debido a que lleva a cabo una asimilación personal y real, en tanto que no implica un derecho en relación a las personas, sino más bien en cuanto a sus bienes jurídicos. Consecuentemente, se puede indicar que consiste en un derecho sobre los bienes y no sobre las personas.

- d) **Ecléctica:** es notorio que las teorías anotadas no prestan una entera satisfacción al encuentro de la naturaleza intrínseca de los derechos tanto reales como personales.



Pero, se han presentado con ello pasos bastante significativos. De ello, es que apareció la teoría ecléctica, que buscó tomar en consideración lo más beneficioso de las posturas que han sido difundidas hasta dicho momento, con la motivación de que se pueda afirmar que son las más aceptadas por los estudiosos de las ciencias jurídicas.

“En el derecho real se tienen que hacer ciertas distinciones en relación a lo interno y a lo externo. Lo primero, en cuanto a que constituye la facultad de poder realizar el interés que tiene el titular del derecho por la cosa, que es objeto del derecho; mientras que el aspecto externo, es el derecho real de la relación del titular con los terceros que tienen obligación de prestar el debido respeto”.²³

De manera alterna, se tienen que configurar en la teoría ecléctica los argumentos referentes a la concepción clásica y a la personalista, concediendo a cada una de las anotadas la parte de motivación que tienen, haciendo referencia a ambas al haber incurrido en el error de tomar en consideración únicamente uno de los aspectos o elementos integrantes del derecho real y pueden llegar a concretarse en sus dos elementos de importancia.

Efectivamente, la doctrina clásica o tradicional se olvida del aspecto externo del derecho real. En sentido inverso, la doctrina unitaria por buscar subsumir el

²³ Ibid. Pág. 25.



derecho real en la obligación dirige su enfoque de manera única en relación al aspecto externo, dentro del cual es lógico que no se pueda encontrar otro objeto del derecho que no sea la conducta debida por el sujeto pasivo de carácter universal. Ello es, la abstención de todos los integrantes de la comunidad.

3.2. Concepto de derechos reales

Los derechos reales son referentes a una situación de poder jurídico, pero se caracterizan debido a que recaen de manera directa sobre una cosa, y por ende, se pueden imponer por su titular a cualquiera que los tenga, o en general, interfiera de alguna manera en el poder correspondiente.

“El derecho real consiste en el derecho subjetivo privado que atribuye a su titular un poder directo e inmediato, que es de contenido cambiante sobre una cosa o un derecho, el cual puede hacerse valedero frente a todos a quienes se les impone el deber legal de abstención y respeto”.²⁴

3.3. Características

Las características de los derechos reales son las que se indican a continuación para su comprensión:

²⁴ Luna Serrano, Agustín. **Derechos reales**. Pág. 55.



- a) Son inherentes a la cosa sobre la cual recaen: ello encuentra su explicación ya que el titular puede ejercer el poder, el que le es conferido por los derechos reales, sin la necesidad de que exista intervención alguna en la conducta de los seres humanos. La inherencia de algunos derechos reales se tiene que traducir en una inmediatividad, en relación al sentido de que las utilidades de la cosa pueden ser obtenidas por el titular del derecho por sí mismo. Justamente, la característica anotada se encuentra presente en algunos derechos de crédito que también implican el contacto físico relacionado con una cosa, lo cual se presenta en tanto el acreedor sea, a la vez, poseedor.

“La inmediatividad no se encuentra presente en los derechos en los que falta el contacto físico. La inherencia a la cosa no quiere decir que no se puede llegar a detectar en los derechos reales la situación referente a un deber jurídico constitutivo de derechos subjetivos, ni que se encuentre apartado de cualquier relación intersubjetiva, como si fuera una relación directa entre las personas y las cosas. La categoría del deber es conceptualmente la misma para quien cuente con alguna clase de relación con la cosa y con quien no la tenga”.²⁵

- b) Absolutividad: la consecuencia de la inherencia a las cosas consiste en la absolutividad de los derechos reales, lo cual se tiene que hacer valedero frente a todos los sujetos. El titular de ese derecho lo pueden ser una o varias personas, siendo el poder en el cual se ejerce su contenido el de la colectividad

²⁵ Ibid. Pág. 59.



no determinada frente al resto de sujetos, debido a que no existe un sujeto pasivo en concreto o determinado como se presenta con el derecho de crédito.

El mismo, puede limitar cualquier clase de influencia que exista en relación a la cosa que lesione el campo que corresponde a su derecho. De ello, deriva que pueda garantizarse la eficiencia *erga omnes* de los derechos reales.

Por su parte, la absolutividad es de rasgos estructurales en cuanto a los derechos reales, siendo lo anotado compatible con el plano de orden práctico del ejercicio de las acciones reales que los resguardan, con una determinada relatividad, la cual es el resultado de que las acciones son siempre de orden relativo, debido a que en las mismas, se tiene que decidir el asunto entre demandante y demandado, así como en relación al principio dispositivo que rige el proceso.

Definitivamente, los derechos reales se caracterizan por contar con inherencia a un determinado bien, y con un esquema específico denominado eficacia real que se integra de elementos de especial oponibilidad a terceros dentro del tráfico, y de un conjunto de medios defensivos denominados acciones reales.

- c) Facultades integrantes de su contenido que cambian dependiendo de cada tipo de derecho real: dicha nota característica, se explica tomando en consideración la conceptualización y naturaleza jurídica de cada derecho real existente.



Por ende, para la determinación de las facultades que le asisten a los titulares, en principio se debe hacer una correcta ubicación de la normativa relacionada con los derechos reales. Los mismos, se pueden agrupar en facultades de exclusión, de oposición a la titularidad real, de persecución y preferencia.

- d) Ejercicio del derecho real ilimitado: es la característica que responde claramente a que el ejercicio del derecho real se encuentra condicionado por las distintas restricciones que sean predeterminadas por la legislación y debido a la colisión de otros derechos bastante similares y pertenecientes a otros titulares.

Todo ello, se tiene que desenvolver en un marco de bien amplia libertad que derive de iguales oposiciones relacionadas con esta clase de derechos, siendo su libertad la que finaliza cuando inicia la del otro.

La auténtica libertad es referente a la composición de los diversos derechos y de los poderes de orden individual relacionados con el bienestar común. Todo ello, concurre con la aplicación doctrinaria del abuso del derecho.

El Artículo 465 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Abuso de derecho. El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino".



- e) **Regulación legal:** de las normas jurídicas de orden público, debido a que únicamente pueden ser admitidos los derechos reales que permita la legislación, en contraposición a otros sistemas de derechos que efectivamente indican el *numerus apertus*, o sea, que las partes pueden encargarse de la creación de los derechos reales.
- f) **Publicidad:** consiste en una terminología de carácter genérica, que abarca dos o más especies, existiendo la publicidad traditiva y la publicidad registral en el ordenamiento legal.

3.4. Diferencias y contraposiciones de los derechos reales

La conceptualización de derechos reales y su contraposición con el derecho de crédito no se conoció en el derecho romano, ni mucho menos fue empleada por sus distintas fuentes. "El derecho real se caracteriza claramente debido a dos notas bastante concurrentes que son: tiene por objeto una determinada cosa y no tiene correlativo alguno en relación a una determinada persona, sino que se encuentra bajo la sujeción de todos mediante un deber de orden generalizado de respeto a la posición y actuación del titular de un derecho".²⁶

De forma adversa, el derecho de crédito tiene por finalidad no una cosa o una realidad del mundo externo, sino la conducta o comportamiento de una o varias personas, así

²⁶ Musto, Jorge Néstor. **Curso de derechos reales**. Pág. 96.



como la relación entre las posiciones subjetivas que se producen siempre entre dos o más personas determinadas. Por otro lado, es de significancia el conocimiento de las diferencias que existen entre los derechos reales y los derechos de crédito, debido a que son referentes a la *summa iuris divisio* de los derechos patrimoniales.

Las teorías que se encargan de dar a conocer las diferencias entre los derechos de crédito y los derechos reales son las siguientes:

- a) Clásica: en la misma, el titular del derecho real no necesita contar con la mediación o correspondiente cooperación de alguna para la obtención del bien que es objeto del derecho y de las utilidades que se encargue de producir y por ello se puede claramente señalar que la relación jurídica tiene que iniciar entre las personas y los bienes, mientras que en los derechos de crédito, el vínculo legal se crea entre deudor y acreedor.

Los sujetos que puedan entrar en relación con el titular del derecho real tienen que respetar la actuación y posición que tenga el titular.

Por su parte, un derecho real es el que genera un deber real para que se preste el adecuado respeto en un estado de relativa sujeción, debido a que no se espera en ningún momento que los terceros tengan otra conducta más que la de encontrarse de acuerdo con las decisiones que se tomen en relación a los bienes, motivo por el cual se indica que los derechos reales tienen una



eficiencia *erga omnes*, frente a la eficacia de los derechos de crédito, los cuales únicamente vinculan a sus titulares o acreedores con los deudores.

Además, la finalidad del derecho de crédito siempre va a ser la conducta del deudor, de manera que a pesar de que ello sea referente al deber de la entrega de la cosas, no puede nunca ser tomada por parte del acreedor y únicamente se le puede exigir al deudor. Caso contrario, es el que sucede con el titular de las acciones que para llevarlo a cabo tienen que hacerlo efectivo.

“Cuando el derecho real tiene por finalidad el bien, no puede existir sin el mismo, y por ello su pérdida es determinante de la extinción del derecho, mientras que en las obligaciones de tener que entregar una cosa determinada, si existe imputabilidad al deudor, no determinando con ello la extinción de las obligaciones, sino únicamente el deber de tener que cancelar el equivalente”.²⁷

Por ende, los derechos de crédito pueden ser referentes a la entrega de cosas futuras, mientras que los derechos reales necesitan de la existencia de actualidad de la cosa.

La teoría clásica se encarga de defender la dualidad de derechos y señala que lo esencial del derecho real es referente a una relación que atribuye a su titular con un bien y consiste en el poder relacionado con el bien que es de utilidad

²⁷ Ibid. Pág. 100.



para llevar a cabo la diferenciación del derecho de crédito o de obligaciones. En dicho poder, se le tiene que atribuir al titular del derecho la facultad de poder exigirle el contenido de la prestación al sujeto que ha asumido llevarla a cabo.

- b) **Obligacionista:** no puede señalarse que exista una relación legal entre una persona y un bien.

La misma, se tiene que producir siempre entre personas. Además, para ella la diferencia entre un derecho real y un derecho de crédito se produce en relación a la extensión del deber y ello se presenta en el caso de los derechos reales como deberes universales. Con ella, no se ha logrado la imposición de observaciones de intereses que permitan la identificación y darle el auténtico sentido a la figura del derecho real.

Esta teoría toma en consideración que la esencia del derecho real no consiste en el poder del titular en relación a las personas y el bien, debido a que no puede hacerse mención de relaciones jurídicas.

Lo que caracteriza a los derechos reales es el deber generalizado de la colectividad y del respeto, en donde el sujeto pasivo es indeterminado en relación a que todos tienen que limitarse a llevar a cabo actuaciones que limiten el deber de respeto únicamente a un sujeto concreto y debidamente determinado como lo es el deudor.



- c) Moderna: con la misma se busca desde distintos puntos de vista una reconfiguración del derecho real, tomando en consideración la constatación fundamental de un grado de satisfacción de la doctrina en el momento en el que se busca perfilar las diversas notas de carácter absoluto del poder.

Con la misma, se formulan una serie de precisiones y de matices en cuanto a las ideas clásicas de absolutividad, en donde el derecho real es referente al sistema de protección que lo caracteriza. Además, el carácter real o no del derecho es relacionado con su inherencia y no a su objetivo.

De esa manera, se puede indicar la existencia de derechos reales encaminados a una obtención de prestaciones. También, se ha buscado la construcción de figuras intermedias entre el derecho real y el derecho de crédito.

En dicho punto, se tienen que hacer las consideraciones necesarias, debido a que cuentan con la importancia que se debe para garantizar una adecuada explicación al sistema de transición, en donde la figura histórica del *ius ad rem*, ha contado con relevancia e influido en las construcciones doctrinarias.

“El término *ius ad rem*, se originó en el derecho feudal para con ello dar a conocer una clara explicación de la situación del titular de un feudo o de un beneficio canónico entre la investidura y el momento de tomar posesión. El mismo, consistió en la categoría empleada para señalar los derechos del



comprador. También, se ha empleado para indicar la tenencia de un crédito debidamente reforzado por atribuciones típicas de los derechos reales con los cuales se tiene que llegar a producir una disociación de las atribuciones de la propiedad".²⁸

3.5. Derechos reales *in faciendo*

Los derechos reales se desenvuelven a través de actividades llevadas a cabo por sus titulares, frente a las cuales los sujetos pasivos están en una situación de sujeción, debido a que sencillamente tienen que abstenerse de no hacer nada que los perturbe.

Por otro lado, se puede también señalar que el titular de un derecho puede actuar garantizando con ello el contenido de sus derechos, pero no se encuentra bajo ningún tipo de obligación.

A determinados sujetos pasivos de los derechos reales, se les han impuesto determinados comportamientos positivos en beneficio de los titulares de derechos, y dicha titularidad de los derechos reales comporta auténticas obligaciones. Los derechos reales *in faciendo*, son aquellos casos excepcionales en los cuales el titular del derecho real puede exigir de un sujeto pasivo concreto y determinado que se lleve a cabo una actividad, en la cual por lo general el sujeto se encuentra obligado a su realización.

²⁸ Tapia Ramírez, Javier. **Derechos reales**. Pág. 16.



3.6. Obligaciones *propter rem*

“Son aquellas obligaciones de carácter personal que se tienen con motivo de la medida de la titularidad de un derecho real. La obligación que deriva de las mismas y su respectivo crédito en beneficio de una persona, está ligado a un derecho real sobre un bien determinado, de manera que el titular del bien tiene que cumplir con la obligación respectiva”.²⁹

De conformidad con ello, la titularidad de los derechos reales se encuentra acompañada cuando existe un elemento comunitario, que obliga a una determinada cooperación entre los sujetos particularmente lesionados, de auténticas obligaciones y de deberes que se tienen que llevar a cabo en beneficio de un sujeto determinado.

Las obligaciones anotadas son aquellas en las cuales la condición del deudor no surge de un acto con carácter autónomo de constitución de una relación obligatoria, sino que se encuentran unidas a la titularidad de los derechos reales, de manera que exista oponibilidad.

Las mismas, consisten en obligaciones que se caracterizan debido a su ambulatoriedad, la cual consiste en el factor que permite la total identificación del obligado. También, puede indicarse que son obligaciones en las que no importando quien sea el propietario, el mismo se encuentra bajo la obligación de cumplir con una

²⁹ Ibid. Pág. 40.



prestación contractual, aunque una vez concretada la correspondiente prestación, se tienen que solucionar las controversias obligacionales.

Entre las características de estas obligaciones, es de importancia indicar las que a continuación se indican:

- a) Al ser accesorio la obligación al derecho real que se encuentra afectado, se tiene que transmitir y con ello se pierde el bien objeto del mismo, no pudiendo contar con un valor que sea superior al del objeto que se lesiona.
- b) Por norma general, el contenido que tenga la obligación ambulatoria se tiene que relacionar con las obligaciones de dar y únicamente de forma excepcional con las de hacer.
- c) Las normas en estudio no prescriben por sí mismas, debido a que derivan de la titularidad con la cual pueda contar un derecho real, a pesar de poder prescindir del derecho a cobrar las cantidades vencidas.
- d) Las obligaciones no se pueden fundamentar en la autonomía de la voluntad, sino más bien en todo lo adverso, debido a que es prevaleciente en las mismas el criterio de que los derechos reales se encuentran caracterizados por el ordenamiento público y su *numerus clausus*, o sea, para el surgimiento de una



obligación *propter rem* se necesita contar con una disposición jurídica establecida.





CAPÍTULO IV

4. Individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial

La relación que existe entre la propiedad de bienes y su individualización ha sido extensamente determinada mediante la historia. Desde dicha perspectiva, se tienen que anotar las diversas clases de sociedades o sistemas sociales de acuerdo a que los mismos resulten repartidos entre la colectividad y sus habitantes de conformidad con los correspondientes ámbitos de decisión.

Por ende, es de importancia hacer mención de aquellos sistemas en los cuales tiene preeminencia el goce privado, frente a los distintos sistemas en los cuales el principio fundamental se encuentre integrado por la atribución que se tiene que llevar a cabo en beneficio de la colectividad organizada, o sea al Estado, en relación a los recursos de importancia.

Las organizaciones sociales se inspiran en la iniciativa de carácter económica y privada y con ello se logra la disposición de bienes y recursos, planificación y dirección económica.

Los distintos modelos tanto económicos como sociales descansan en una combinación de los principios en donde existen distintos recursos o bienes que son de



carácter fundamental y trascendental, debido a su importancia para la vida en sociedad y los mismos se atribuyen a la colectividad debidamente organizada estatalmente, así como otros en cuanto a su goce o explotación, o sea, en cuanto a la posibilidad de obtención de dichos rendimientos o utilidades necesarias para la satisfacción de los distintos intereses de la ciudadanía, los cuales son confiados a los particulares.

En la sociedad guatemalteca, el derecho patrimonial se encuentra organizado en relación la base de un modelo en donde existen determinados recursos que se detraen en cuanto al poder que tienen los particulares, confiando al Estado su labor y explotación.

“No existe una atribución de carácter omnímoda a los particulares, ni tampoco un debido reconocimiento de libertad completa para el goce y disfrute de sus bienes. Por su lado, los recursos o servicios fundamentales pueden ser reservados al sector público”.³⁰

Toda la riqueza con la cual cuenta la sociedad guatemalteca se encuentra bajo la subordinación del interés colectivo o social. Ello, quiere decir que la normativa indicada lleva a cabo un reconocimiento de un ámbito de libertad, bastante limitado y condicionado, pero suficiente para llevar a cabo operativos relativos al tráfico de poder de la ciudadanía en relación a los bienes.

³⁰ Ochoa Carvajal, Raúl Humberto. **Bienes**. Pág. 40.



4.1. Conceptualización de patrimonio

Consiste en el conjunto de derechos subjetivos de contenido económico inherentes a las personas y que constituyen una universalidad jurídica. En dicho sentido, el patrimonio se integra por su elemento activo, integrado por derechos reales y de crédito, así como de elementos pasivos, que abarcan las diversas obligaciones.

“El patrimonio tiene relación con una universalidad que tiene relación con el mundo jurídico, con lo que se busca apuntar que consiste en un conjunto abstracto que está integrado por varios entes específicos que son distintos a las partes que los integran. Por ello, la universalidad legal es referente a todos los derechos que pueden ser valuados en dinero y que integran el patrimonio”.³¹

4.2. Naturaleza jurídica patrimonial

Doctrinariamente, se ha buscado prestar una explicación referente a la naturaleza patrimonial de conformidad con las corrientes que a continuación se indican:

- a) Teoría de afectación: el patrimonio consiste en el conjunto de los bienes, derechos y obligaciones que tienen como destino una finalidad jurídica establecida. De ello, puede inferirse que se pierde la idea referente a que el patrimonio consiste en un atributo de la personalidad legal de los sujetos, para

³¹ Gutiérrez González, Ernesto. *El patrimonio*. Pág. 18.



posteriormente circunscribirlo de manera única a un conjunto de derechos relacionados con los objetos como bienes de utilidad frente a los sujetos. De esa forma, una persona puede ser titular de diversos patrimonios, e inclusive de utilidades jurídicas que pueden presentarse sin titular.

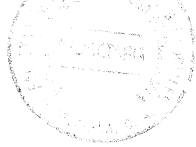
Los postulados fundamentales de esta teoría son los siguientes:

- a) Un sujeto tiene tantos patrimonios como diversos destinos a sus diversos bienes.
- b) No cuenta con patrimonio.
- c) El patrimonio cuenta con carácter autónomo.

4.3. Elementos característicos del patrimonio

"El patrimonio se encuentra en unión a cualquier sujeto de derechos, no existiendo patrimonio sin sujeto. O sea, el mismo únicamente cuenta con ese carácter en la medida en la cual pertenece a un sujeto determinado".³² Además, se puede señalar que ello es constitutivo de un patrimonio sin sujeto, al igual que sucede con el patrimonio en los casos en los cuales exista ausencia. Pero lo anotado, no es de esa

³² Ibid. Pág. 90.



forma debido a que justamente el derecho positivo ha creado para dichos casos las distintas instituciones de suplección.

También, se tiene que indicar que el patrimonio se encuentra integrado por elementos activos y pasivos, siendo ello lo que permite que se haga referencia a su estructura unitaria y de ello deriva que el patrimonio consista en una síntesis lógico-dialéctica de elementos adversos.

Dicha bipolaridad se encuentra expresada a través de la distribución patrimonial del deber y del haber en activo y pasivo. La noción abstracta patrimonial se tiene que circunscribir a los derechos subjetivos y consiste en una universalidad legal.

4.4. La individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial de Guatemala

Es de importancia el estudio de la individualización de la propiedad y del derecho patrimonial. Los modos de adquirir la propiedad consisten en aquellos hechos legales a los cuales la legislación atribuye el efecto de producción de la adquisición de esos derechos. Entre los mismos, se encuentran aquellos que son de diversa índole y van desde hechos hasta negociaciones jurídicas, destacándose esencialmente dos distintas categorías que doctrinariamente se presentan como formas originarias y modos derivativos. El Artículo 1 de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala señala: "Creación y



domicilio. Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios”.

La Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala en el Artículo 2 indica: “Naturaleza y objeto. El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado”.

El Artículo e de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala establece: “Funciones. El Registro de Información Catastral tendrá las funciones siguientes:

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.



- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registrocatastro.
- i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de



regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.

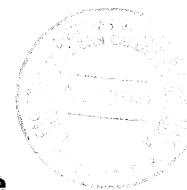
- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
- n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.



- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral”.

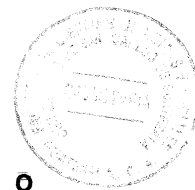
La Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala en el Artículo 23 regula: “Definiciones. Para los efectos de esta Ley se adoptan las siguientes definiciones:

- a) Acta de verificación de mojones y linderos: es el documento que en la fase de levantamiento catastral es suscrito por el propietario, poseedor o tenedor de un predio, o sus representantes y los propietarios, poseedores, tenedores de los predios colindantes o sus representantes, quienes manifestarán su conformidad o inconformidad con los datos territoriales del predio. El Técnico del Registro de Información Catastral hará constar en acta los extremos mencionados.
- b) Área: extensión en proyección plana de un predio, expresada de conformidad con el sistema métrico decimal.
- c) Catastro Nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.
- d) Catastro focalizado: Se entiende por catastro focalizado el levantamiento de a) información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, y en el cual se tiene por núcleo de la investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito-espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto



de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación espacial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios.

- e) **Certificación catastral:** Es el documento expedido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.
- f) **Código de clasificación catastral:** Es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral.
- g) **Datos territoriales de una finca:** Se refieren a su orientación cardinal, sus esquineros o vértices determinados en un sistema de coordenadas, su forma geométrica, la longitud de sus linderos y la extensión superficial.
- h) **Derrotero:** Es la descripción alfanumérica de las distancias de los linderos de los predios y los ángulos de orientación de los mismos.
- i) **Diagnóstico de propiedad:** Es una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional.
- j) **Finca:** Es la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.
- k) **Levantamiento catastral:** Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y



descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.

- l) **Mantenimiento registro-catastral:** El mantenimiento registro-catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.
- m) **Mojón:** Representación física de un vértice.
- n) **Polígono catastral:** Es una figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional, y su función es la de facilitar el levantamiento catastral.
- o) **Política catastral:** Conjunto de planes, programas, proyectos y acciones que desarrolla el Registro de Información Catastral, relacionados con las modalidades administrativas, financieras, técnicas y sociales de la ejecución del proceso catastral.
- p) **Poseedor:** Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario.
- q) **Predio:** Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.
- r) **Predio catastrado:** Es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.



- s) **Predio catastrado regular:** Es aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cinco de la presente Ley.
- t) **Predio catastrado irregular:** Es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos treinta y ocho y treinta y nueve, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y seis de la presente Ley.
- u) **Propietario:** Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad.
- v) **Red geodésica:** Serie de alineaciones relacionadas entre sí, que están fijas en el terreno con monumentos y otros puntos ubicados dentro de un marco de referencia global y de precisión, referidos y establecidos por el Instituto Geográfico Nacional, quien velará por su conservación y densificación.
- w) **Tenedor:** Es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta Ley.
- x) **Terreno baldío:** Es aquel predio que no es de propiedad privada ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento de información catastral.



- y) **Tierras comunales:** Son las tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica. Además, forman parte de estas tierras aquéllas que aparecen registradas a nombre del Estado o de las municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo el régimen comunal.
- z) **Titular catastral:** Es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio.
- aa) **Compareciente catastral:** Es la persona que por cualquier circunstancia comparece ante la autoridad catastral al momento del levantamiento catastral.
- bb) **Tracto sucesivo registral:** Es el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio.
- cc) **Tracto sucesivo interrumpido:** Se presume que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral de una finca cuando el proceso catastral pone en evidencia una discordancia entre la realidad jurídica catastral y la realidad física resultante de dicho proceso de catastro, consistente en que el poseedor del predio es diferente al titular de la última inscripción registral de la finca, siempre que a la fecha de la investigación registral dicha inscripción de dominio tenga 30 años o más de su asiento, sin que se haya producido movimiento registral alguno de las inscripciones de dominio de la misma durante ese período de tiempo, en cuyo caso el poseedor de buena fe tendrá derecho a que se regularice su posesión de conformidad con la ley.



- dd) **Ubicación:** Es la posición irrepetible que tiene el predio en el espacio, factible de expresarse con precisión matemática.
- ee) **Zona catastrada:** Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.
- ff) **Zona en proceso catastral:** Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral.
- gg) **Tierras con vocación de conservación:** Aquellas tierras o predios ubicados dentro de Áreas Protegidas declaradas como tales o como áreas prioritarias de conservación o de protección especial por la autoridad competente”.

Definitivamente, la adquisición de derechos consiste en la conjunción y conexión de los derechos con determinados sujetos, siendo necesario que se trate de lo relativo a una expresión de carácter metafórica y aproximativa, para el señalamiento de los hechos que reconoce el ordenamiento jurídico, o sea, se encarga de la atribución y destino de la titularidad de un derecho a un sujeto específico, debido a que originalmente todo sujeto cuenta con patrimonio y se encuentra en el centro de los ámbitos legales, pudiendo señalarse que la adquisición indica el ingreso del derecho en el patrimonio. La adquisición de los derechos patrimoniales y su individualización tiene lugar cuando persona se convierte en el titular de un derecho subjetivo con independencia de que ese derecho tenga o no un titular anterior. “En dicho orden de ideas, se tiene que hacer la aclaración que los modos originarios son generadores de



la adquisición de manera independiente de cualquier otro sujeto. El derecho surge para el titular sin unión ni dependencia con otra titularidad anterior, siendo por ello que el derecho real nace *ex novo*, sin traer consigo ningún tipo de restricciones o limitaciones que puedan llegar a tener el derecho existente”.³³

La adquisición originaria se prescinde por completo de cualquier atribución anterior, en el sentido de que no ha existido nunca una atribución precedente, o bien, por último, no se conoce hasta el punto de que la nueva adquisición reproduce de manera indirecta su extinción.

Los modos originarios de adquisición de la propiedad tienen lugar cuando una persona se convierte en el titular de un derecho que sea subjetivo. En dicho orden de ideas, se tiene que hacer la aclaración que los modos originarios son generadores de la adquisición de manera independiente de cualquier otra persona, debido a que el derecho nace para el titular sin conexión ni dependencia con otra titularidad anterior, por ello el derecho real surge *ex novo*. En dicha categoría se tiene que señalar a la ocupación y la prescripción positiva. La adquisición originaria se llega a prescindir por completo de cualquier atribución anterior, en el sentido de que no ha podido nunca existir una atribución que sea precedente, o se haya extinguido.

Existe adquisición derivativa de un derecho subjetivo en el momento en el cual una persona se convierte en titular del mismo que hasta ese momento era perteneciente a

³³ Gatti. Op. Cit. Pág. 55.



otro sujeto encargado de su transmisión, pasando a ser de un sujeto a otro que lo transmite al nuevo titular.

En la misma, existe siempre una transmisión de un derecho que pasa de un sujeto a otro y que a su vez puede encargarse de revestir determinadas formas.

Dentro del derecho romano la transmisión del dominio de *las res Mancipi* se encargó de exigir actos formales y solemnes mediante los cuales existía la posibilidad de creación de signos referentes a la transmisión llevada a cabo.

“Para las cosas, en el derecho romano clásico fue reconocida la validez como la forma de transmitir. A través de ella, el transmitente era constitutivo de una causa. Dicho medio, consistía esencialmente en la entrega de la cosa misma y ello se extendió posteriormente a las cosas, así como al amparo de la protección que dispensó al pretor. Dentro del derecho Justiniano fue generalizado la traditio como medio de transmisión”.³⁴

El trabajo de tesis señaló la importancia de que el Registro de Información Catastral se encargue de llevar a cabo una individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial en la sociedad guatemalteca.

³⁴ Ibid. Pág. 72.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La individualización de la propiedad como unidad objetiva y autónoma del derecho patrimonial guatemalteco garantiza la facultad de poseer bienes y ello es referente a un objeto de dominio dentro de los límites legales. Dentro del ámbito jurídico la propiedad consiste en el poder directo sobre un bien, el cual le atribuye a su titular la capacidad de disponer libremente del objeto, tomando como limitaciones aquellas que sean impuestas por la ley.

El derecho de propiedad abarca todos los bienes susceptibles de apropiación y que tengan que ser de utilidad, limitados y aptos para la ocupación, siendo la propiedad una institución social que pueda ser tomada en consideración como una institución social que abarca los derechos y obligaciones que definen las relaciones entre los sujetos y grupos. Los derechos patrimoniales son una clasificación de los derechos subjetivos susceptibles de valor económico y se contraponen a los derechos extrapatrimoniales.

Es necesario el análisis de la individualización por parte del Registro General de la Propiedad, para que se determine claramente el campo de la realidad objetiva material y la autonomía, en virtud de las cuales una parte de dicha realidad se diferencia del todo, asumiendo para el efecto la configuración de una unidad objetiva que la convierte en centro de intereses humanos, económicos, sociales, culturales o de cualquier otra naturaleza tutelada jurídicamente y productora de bienes en la sociedad guatemalteca.





BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GARCÍA, José Luis. **Cosas, bienes y derechos reales**. Caracas, Venezuela. 8ª. ed. Ed. Universidad Católica Andrés Bello, 2008.

ALESSANDRI SOMARRIVA, Manuel Arturo. **Los bienes y los derechos reales**. Santiago de Chile, Chile. 2ª. ed. Ed. Jurídica de Chile, 2001.

ALHIPPIO GÓMEZ, Ignacio. **Derecho civil: bienes**. Bogotá, Colombia. 5ª. ed. Ed. Doctrina y Ley, 1996.

AREAN, Beatriz Alicia. **Curso de derechos reales**. Buenos Aires, Argentina. 3ª. ed. Ed. Abeledo Perrot, 1992.

ARÉVALO GUERRERO, Ismael Hernando. **Bienes, constitucionalización del derecho civil**. Bogotá, Colombia. 4ª. ed. Ed. Universidad de externado de Colombia, 2012.

BORDA, Guillermo Antonio. **Manual de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina. Ed. Abeledo Perrot, 2003.

DANCUR MALDOVINO, Miguel. **La propiedad**. Bogotá, Colombia. Ed. Legis, 1986.

FIGUEROA YAÑEZ, Gonzalo. **El patrimonio**. Santiago de Chile, Chile. 2ª. ed. Ed. Jurídica de Chile, 1997.

GALINDO GARFÍAS, Ignacio. **Derechos reales y sucesiones**. México, D.F. Ed. Porrúa, 2004.

GALLEGOS ÁLCANTARA, Eridani. **Bienes y derechos reales**. México, D.F. 3ª. ed. Ed. IURE, 2004.

GATTI, Edmundo. **Propiedad y dominio**. Buenos Aires, Argentina. Ed. Jurídica, 1996.



GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, Ernesto. **El patrimonio, el pecuniario y el moral, o derechos de la personalidad**. México, D.F. 8ª ed. Ed. Porrúa, 2004.

HERRERA VILLANUEVA, José Joaquín. **El patrimonio**. México, D.F.: Ed. UNAM, 2014.

JIMÉNEZ MONTAÑEZ, Ana de Jesús. **Bienes y derechos reales**. México, D.F. 2ª. ed. Ed. UNAM, 2013.

LARRAIN RÍOS, Hernán. **Lecciones de derecho civil**. Santiago de Chile, Chile. 4ª. ed. Ed. Jurídica de Chile, 1994.

LASALLE RUIZ, José María. **Fundamentos modernos de la propiedad**. Madrid, España. 3ª. ed. Ed. Dykinson, 2001.

LUNA SERRANO, Agustín. **Derechos reales**. Madrid, España. 2ª. ed. Ed. Dykinson, 2003.

MOISSET ESPANÉS, Luis. **Clases de derechos reales**. Córdoba, Argentina. Ed. Advocatus, 1998.

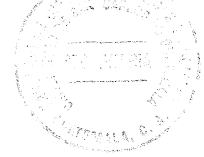
MUÑOZ ROCHA, Carlos. **Bienes y derechos reales**. México. 3ª. ed. Ed. Oxford, 2013.

MUSTO, Jorge Néstor. **Curso de derechos reales**. Buenos Aires, Argentina. Ed. Astrea, 2000.

OCHOA CARVAJAL, Raúl Humberto. **Bienes**. Bogotá, Colombia. 7ª. ed. Ed. Temis, 2011.

OLVERA COBO, Tomás. **Régimen jurídico de los bienes**. Madrid, España. Ed. Industria Gráfica, 2006.

PASCUAL QUINTANA, Juan Manuel. **En torno al concepto de derecho civil**. Madrid, España. Ed. Universidad de Salamanca, 1999.



TAPIA RAMÍREZ, Javier. **Derechos reales**. México, D.F. Ed. Porrúa, 2006.

Legislación:

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

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

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

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