

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

**FALTA DE PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR POR  
USUCAPION, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES  
INSCRITOS**

TESIS

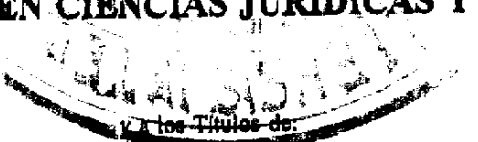
*Presentada a la Honorable Junta Directiva de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala.*

POR

**ALBA LUVIA MIRANDA PALLES**

Previo a conferírsele el Grado Académico de:

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**



**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, julio de 1998

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

04  
T(3422)  
C.4

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

DECANO	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL I	Lic. Saulo de León Estrada
VOCAL II	Lic. José Roberto Mena Izeppi
VOCAL III	Lic. William René Méndez
VOCAL IV	Ing. José Samuel Pereda Saca
VOCAL V	Br. José Francisco Peláez Córdón
SECRETARIO	Lic. Héctor Anibal de León Velasco

TRIBUNALES QUE PRACTICARON EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente:	Licda. Rosa María Ramírez Soto de Espinoza
Vocal	Lic. Oscar Edmundo Bolaños Parada
Secretario	Lic. César Landelino Franco López

Segunda Fase:

Presidente	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
Vocal	Lic. José Víctor Taracena Alba
Secretario	Lic. Jorge Mario Álvarez Quiroz

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

Guatemala, Ql de mayo de 1998.



Licenciado:  
José Francisco de Mata Vela,  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.  
Universidad de San Carlos de Guatemala.  
CIUDAD UNIVERSITARIA.  
Zona 12.

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

14 MAYO 1998

RECIBIDO

Horas: 12 Minutos: 15  
Oficial: \_\_\_\_\_

Estimado señor Decano:

Cumpliendo con el Decanato de esa Facultad, en resolución emitida para el efecto, procedí a asesorar a la Bachiller ALBA LUVIA MIRANDA PALLES, en el trabajo titulado: "FALTA DE PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR -- POR USUCAPION, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INSCRITOS".

I.- El punto desarrollado llena los requisitos reglamentarios correspondientes, y se ha llevado a cabo un análisis jurídico.

II.- La bibliografía consultada fue la adecuada al tema, acerca del punto, motivo de este trabajo, guardando congruencia, de esa suerte, las conclusiones con el contenido inmerso en la investigación, en tanto que las recomendaciones, son consecuencia del análisis puntualizado con antelación.

III.- De acuerdo con la sustentante, convenimos en modificar el plan de tesis, en lo que atañe a su desarrollo, considerando, por las razones anteriores, que el trabajo de mérito cumple con los fines fijados, y por ende debe aprobarse, estimando mi deber comunicarle que el mismo llena el cometido deseado, y que en su elaboración fue manifiesta la dedicación de su autora.

Esperando haber cumplido, aprovecho la oportunidad para manifestarle al señor Decano mi más alta consideración y estima.

Atentamente.

Consejero de tesis.

  
LIC. HECTOR ESTUARDO ORTIZ PELAEZ.



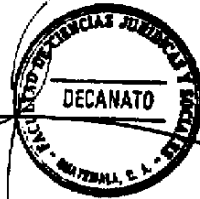
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
- Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES,  
Guatemala, quince de mayo de mil novecientos noventa y  
ocho.

Atentamente, pase al LIC. CARLOS HUMBERTO MANCIO  
BETHANCOURT para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis  
de la bachiller ALBA LUVIA MIRANDA PALLES y en su  
oportunidad emita el dictamen  
correspondiente.

albj.



Impo  
15/6/98

**BUFETE ASOCIADO**  
**Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



Guatemala, 15 de junio de 1998

Señor Decano  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la Universidad de San Carlos de Guatemala,  
Licenciado José Francisco De Mata Vela  
Su Despacho.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
**SECRETARIA**

15 JUN. 1998

**RECIBIDO**  
Hores: 12:25  
Oficial:

Señor Decano:

Con base en la providencia de fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y ocho, mediante la cual se me designó como Revisor de Tesis de la Bachiller: ALBA LUVIA MIRANDA PALLES, titulada: "FALTA DE PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR POR USUCAPION, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INSCRITOS", me permito informarle a usted:

- a) Que comparto el criterio vertido por el Consejero de Tesis Licenciado Néctor Estuardo Ortiz Meléndez, en el sentido que el trabajo realizado cumple con los fines fijados, siendo manifiesta la dedicación de su autora, estableciéndose además que en el mismo se utilizó la metodología adecuada para una investigación científica.
- b) En consecuencia de lo precedente, **RECOMIENDO**: que la tesis analizada reúne los requisitos tanto de fondo como de forma, establecidos en el Reglamento respectivo, por lo cual puede ser discutido en Examen Público, previo a que la sustentante opte a los títulos de Abogada y Notaria y al Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Aprovecho la oportunidad para suscribirme del señor Decano con las muestras de mi más alta consideración.

Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt  
ABOGADO Y NOTARIO

CARLOS HUMBERTO MANCIO BETHANCOURT  
ABOGADO Y NOTARIO

cc/vr.  
c.c. Archivo



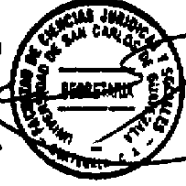
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 18  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:  
Guatemala, dieciocho de junio de mil novecientos noventa y  
ocho. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
Impresión del trabajo de Tesis de la Bachiller ALBA LOVIA  
MIRANDA PALLES intitulada "FALTA DE PROCEDIMIENTO PARA  
ADQUIRIR POR USUCAPION, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES  
INSCRITOS". Artículo 22 del reglamento de Exámenes Técnico  
Profesional y Público de  
Tesis. -----

*[Handwritten signatures and scribbles over the text and stamps]*



alhj

## ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:**  
Luz divina, fuente inagotable de sabiduría, amor y misericordia, por permitirme obtener este triunfo.
- A MIS PADRES:**  
VICTOR DE JESUS MIRANDA MARROQUIN  
MARGARITA PALLES VELASQUEZ de MIRANDA  
Por su amor, ayuda y comprensión.
- A MIS HERMANOS:**  
Adrian, Juventino, Elizabeth, Pablo, Martina, Juan, Luis, Angélica y Gisela, con amor fraternal.
- A MIS SOBRINOS:**  
Que mi triunfo les sirva para encausarse por un camino mejor.
- A MI ABUELA:**  
SILVERIA MARROQUIN viuda de MIRANDA.  
Con mucho cariño.
- A MIS PRIMAS Y PRIMOS:**  
Especialmente a: Berta, Evelia, Heminia del Pilar, y Luvia,  
con mucho cariño.
- A MIS AHIJADOS:**  
Heidi Moscoso y Jorge Chinchilla.  
Como ejemplo para superarse en su vida.
- A MIS AMIGAS Y AMIGOS:**  
Jazmina, Iris, Ingrid, Mayra, Olga, Evelyn Alba, Ericka,  
Nereida, Vilma, Horacio, José Alfredo.
- A LOS PROFESIONALES:**  
Rubén Berganza, Lorna Navas, Ingrid Girón, Gloria Castillo,  
Telma Juárez Elida Guevara, Carlos Mancio, Estuardo Ortiz,  
Oscar Bolaños por su apoyo moral.
- A LAS COMUNIDADES NEOCATECUMENALES:**  
Por su ayuda espiritual la más importante para lograr esta meta.

**A LAS FAMILIAS:**

Figueroa Duarte.  
Galdámez Galdámez.  
Arreaza Morales.  
Marín Yanes.

**A USTED:**

Por acompañarme en uno de los momentos más felices y satisfactorios de mi vida.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales





## INDICE

INTRODUCCION	1
--------------	---

### CAPITULO I

#### USUCAPION

1.- Antecedentes	1
2.- Definiciones de usucapión	3
3.- Bienes a adquirirse por usucapión	4
4.- La usucapión en la época contemporánea y en la ley	5
4.1 La usucapión en la época contemporánea	5
4.2 La usucapión en la legislación guatemalteca	6
4.3 Requisitos	7
4.4 Características	7

### CAPITULO II

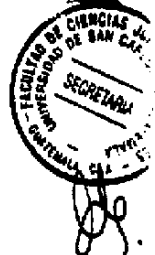
#### CLASIFICACION DE LOS PROCESOS

1.- Definiciones de Procesos	8
2.- Clases de Procesos	9
3.- Análisis de la Ley de Titulación Supletoria (Decreto número 49-79 del Congreso de la República)	15

### CAPITULO III

#### DE LA PRESCRIPCION

1.- Definiciones	17
2.- Clases de Prescripción	18
2.1 Prescripción Extintiva, Negativa o Liberatoria	18
2.2 Prescripción Adquisitiva	20
3.- Diferencias y Similitudes entre la Prescripción Extintiva y la Adquisitiva	21



3.1 Diferencias	21
3.2 Similitudes	21

21
21

#### CAPITULO IV

#### DE LA PROPIEDAD Y LA POSESION

1.- Definiciones de Propiedad	23
1.1 Características de la Propiedad	24
1.2 Requisitos de la Propiedad	27
2.- Definiciones de Posesión	28
2.1 Características de la Posesión	30
2.2 Requisitos de la Posesión	31

#### CAPITULO V

#### DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.- Antecedentes	34
2.- Definiciones del Registro de la Propiedad	35
3.- Actos y Contratos Inscriptibles	37
Conclusiones	40
Recomendaciones	42
Bibliografía	43

## INTRODUCCION

La inquietud de llevar a cabo el presente trabajo de investigación, titulado: "FALTA DE PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR POR USUCAPION LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INSCRITOS", surgió luego de establecer que, según el artículo 643 del Código Civil, son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres; y siendo que, los bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, así como los muebles o semovientes, no se encuentran fuera de los límites, que establece este artículo, es factible que se pueda adquirir la propiedad por usucapión; sin embargo analizado específicamente el capítulo de la usucapión, establecemos que tampoco en ninguna otra parte de nuestro Código Civil, se regula un procedimiento para obtener tal propiedad, institución de la cual señalaremos a grande rasgos, que tiene sus raíces en las voces latinas: usucapio y capere, derivándose la primera de usus, uso o posesión; y la segunda referente a tomar o adquirir. A decir, en la doctrina reciente nos ilustra que la usucapión es la prescripción adquisitiva o positiva, lo cual inferimos del desarrollo del capítulo bajo análisis, y su esencia consiste en la inacción, inactividad o falta de cuidado sobre una cosa por parte del titular de la misma; pero debemos entenderlo, que a falta de acción del titular, aparece la protección de la misma cosa por un tercero con intenciones de escalar, en su momento, a la titularidad del bien, por el transcurso del tiempo y otros requisitos que se puntualizarán en su debido momento; y la misma, por supuesto, se refiere el primer capítulo de este trabajo. Luego, el segundo capítulo trata de la clase de procesos que existen, según nuestra ley adjetiva civil, para poder determinarse dentro del cual podría llevarse a cabo el procedimiento objeto de investigación; continuando con el tercer capítulo referente a la prescripción, institución por medio de la cual, al concretizarse la misma, se obtiene el beneficio o perjuicio, dependiendo de la situación en que se encuentre cada persona, en relación al objeto sometido al estudio de la prescripción; el cuarto capítulo es dedicado a la propiedad y la posesión, permitiendo saber qué significa cada institución, las características de cada una de ellas; y por último, el capítulo dedicado al Registro de la Propiedad, sin el cual no tendría ningún objeto luchar para que pueda legislarse un procedimiento para poder obtener la propiedad de los bienes por medio de la usucapión, ya que el ideal supremo se concretizaría con la inscripción registral.





De esta forma se pretende que con dicho trabajo de investigación, sus lectores puedan tener un instrumento más para indagarse del procedimiento adecuado propuesto para poder obtener la propiedad de los bienes via la usucapión.

## CAPITULO I USUCAPION



### 1.- ANTECEDENTES.

En la indagación realizada acerca del desarrollo de la usucapion nos valemos de los aportes de connotados tratadistas de esta rama del derecho, quienes han dejado asentada su investigación y/o su criterio respecto de la obtención de la propiedad via la usucapion, así tenemos al prestigioso Guillermo Cabanellas, quien señala que este modo de adquirir la propiedad o el dominio y los demás derechos reales, por la posesión continua de alguna cosa durante el tiempo que la ley determine y con ánimo adquisitivo, fue diferenciada grandemente, en este aspecto del tecnicismo, con respecto a la prescripción, por los romanos ; al punto de que ésta (o caducidad de los derechos), se presentaba como excepción a favor del poseedor de buena fe al ser demandado tardíamente por el indolente o impedido propietario. Por el contrario, la usucapion transmitía la propiedad, con la acción consiguiente ; y no era una defensa de la posesión, como aquella. La usucapion procedía de las XII tablas ; mientras la prescripción o caducidad fue creada por las constituciones imperiales.

En cuanto al plazo, dentro del derecho romano, la usucapion se producía al cabo de un año en las cosas muebles ; y de dos, en los inmuebles situados en suelo itálico. La prescripción únicamente se reconocía en los fundos provinciales ; por el transcurso de diez años entre presentes y de veinte entre ausentes.

Justiniano borró las diferencias provenientes de la situación de los predios o de las cosas y las de los plazos. Eso llevó a la precipitada conclusión de que usucapion y prescripción eran iguales ; para lo cual ha de salvarse el absurdo de que sea lo mismo perder un derecho que adquirirlo, además de que cabe perderlo sin correlativa adquisición ajena, por permanecer abandonado y nullius la cosa o derecho que haya decaído para su último titular.

Por razón de orden público, las cosas robadas no podrian ser usucapidas, ni tampoco las res mancipi de las mujeres púberes cuando no hubiere intervenido en el negocio jurídico el tutor de las mismas. A esas dos especies de cosas no susceptibles de usucapion se agregan : 1º. Las arrebatadas por la fuerza ; 2º. Las que estuvieren fuera del comercio : como las cosas sagradas (templos y objetos del culto), las religiosas (los sepulcros y objetos enterrados con los muertos), las públicas ( los caminos y



las calles), y las comunes ( el aire, la luz); 3°. Los fondos provinciales, excluidos de la propiedad particular, con arreglo al Derecho Civil romano; 4°. El ámbitus, espacio que rodeaba las fincas.

A la aptitud de las cosas y a la posesión debía unirse el justo título: proemptore (por venta), pro dote (por dote), pro donato (por donación), pro uso (por título propio o suyo, cuando no tenía otro nombre y era justo título). Hoy sorprenden los títulos de compra y donación, ya que actualmente uno y otro acto transmiten sin más las propiedades del vendedor al comprador y de donante al donatario; pero entonces, debido a una afectación personal muy grande de las cosas, se entendía que era menester el uso o posesión posterior del comprador o donatario, durante largo tiempo, para estimarlo propietario, a través de la usucapión.

Por añadidura se exigía la buena fe, o creencia en el adquirente de que no lesionaba derechos de otro, de que el transmitente tenía poder y derecho para transferirle la posesión. La mala fe posterior, el descubrir el engaño en que se estaba, no tenía consecuencias adversas para el poseedor que con buena fe hubiera empezado a usucapir.

Los efectos fundamentales de la usucapión eran transformar el dominio bonitario, o protección pretoria, en dominio quiritario, amparo máximo del Derecho Civil. Según el testimonio de Gayo, el que tuviera la propiedad bonitaria de una cosa, manci o nec mancipi, se convertía, por efecto de la usucapión, en propietario según el derecho de los quirites; y más aún, permitía adquirir este dominio quiritario a quien hubiera recibido una cosa manci o nec mancipi de quien no fuera su dueño, y aún sin la voluntad del mismo.(1)

A este respecto, es importante subrayar que la institución de la usucapión parece ser tan antigua como el derecho mismo, pues como se ha dejado asentado en las XII tablas del Derecho Romano antiguo, al cual le debemos, en gran parte, la creación de la normativa del Derecho Civil, especialmente en lo que atañe a los derechos reales; en las mismas fue regulada la usucapión como una forma de adquirir la propiedad o el dominio, como consecuencia de la posesión continuada de buena fe y con justo título, entendido éste como el fundamento que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho, en perjuicio del anterior poseedor, ante el desinterés o abandono de ejercer su actividad de dominio, frente a determinado bien mueble o inmueble por el transcurso

---

(1) Guillermo Cabanellas, "Diccionario de Derecho Usual", Buenos Aires-Argentina, 1976, Tomo IV, Págs. 339-340.



del tiempo ; de donde es fácil concluir que la usucapión es una figura jurídica con una base sólida de antaño, que aún debe aplicarse dentro del campo jurídico actual por admitirlo los intereses sociales.

## 2.- DEFINICIONES DE USUCAPION :

Como ha quedado señalado, la institución de la usucapión fue conocida y desarrollada desde la antigüedad, especialmente, como podemos ver en el Derecho Romano, habiendo existido pronunciamientos diversos de singular importancia, con respecto a esta figura jurídica. Así tenemos que Guillermo Cabanellas, al insertar en su enciclopedia jurídica, el Digesto, cita a Modestino, quien indicó que : " Usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti", lo que traducido a nuestro idioma significa : "La usucapión es la adquisición del dominio por continuar en la posesión durante el tiempo de terminado por la ley". (2)

Sobre esta institución el Licenciado Cipriano Arnulfo Alarcón Miranda nos dice que para los autores de la enciclopedia OMEBA, la usucapión es "El derecho del poseedor de una cosa mueble, inmueble o derechos reales sobre las mismas, de adquirir la propiedad de ellas por la continuidad de la posesión durante el tiempo fijado por la ley y, en consecuencia, puede repeler las acciones reales del anterior propietario. (3)

Frente a las definiciones que nos ofrecen los tratadistas nombrados, podemos decir que coinciden en que para obtener el dominio de una cosa, ya sea mueble, inmueble o de un derecho real sobre los mismos, por medio de la usucapión, sobresalen la posesión y el tiempo, lo que ampliaremos en otro apartado de este trabajo.

---

(2) *Ibidem*, Pág. 34.

(3) Cipriano Arnulfo Alarcón Miranda, "Análisis Comparativo entre la Usucapión en el Derecho Guatemalteco y el Derecho Comparado", Guatemala, 1989, Pág. 2.



### 3.- BIENES A ADQUIRIRSE POR USUCAPION

En apartados anteriores hemos dejado asentado, en relación al tema de la usucapión, sus antecedentes y su definición, ahora conviene comentar acerca de los bienes a adquirirse por medio de dicha institución. Creemos de importancia conocer el significado de los bienes ; y en cuanto a ello los juristas mexicanos Rafael Rojina Villegas y Efraín Moto Salazar, coinciden al indicar que : Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación. (4)

En relación al mismo término jurídico, también el tratadista René Foignet, el externar su opinión señala que bien es todo lo que puede procurar una utilidad cualquiera al hombre.(5)

Ya sabiendo el significado de lo que es un bien, ahora debemos señalar los bienes que pueden adquirirse por usucapión, en vista de que es este punto de la institución en mención el que nos ocupa ; así tenemos que tales bienes son :

3.1 Bienes Muebles : Aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de su esencia, utilidad o existencia ; Ya sea por sí mismos, como los animales, semovientes, o por efecto de una fuerza exterior ; y,

3.2 Bienes Inmuebles : Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro ; como el suelo, el subsuelo, los edificios, los árboles, Etc.

De los bienes inmuebles se distinguen tres categorías, siendo estas las siguientes :

3.2.1 Inmuebles por naturaleza : Son aquellos que, por su fijeza, imposibilitan la traslación de un lugar a otro, refiriéndose exclusivamente al suelo y al subsuelo.

3.2.2 Inmuebles por destino : Aquellos muebles por su naturaleza pertenecientes al dueño de un inmueble, que por ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles. Ejemplo de ello lo representa una maquinaria ; y,

3.2.3 Inmuebles por el objeto al cual se aplican : Se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles, como la servidumbre.

---

(4) Rafael Rojina Villegas, "Compendio de Derecho Civil", Tomo II, México, 1980, Pág. 67.

Efraín Moto Salazar, "Elementos de Derechos", México, 1983, Pág. 191.

(5) René Foignet, "Manual Elemental de Derecho Romano"-Traducido por Arturo Fernández Aguirre-, Puebla-México, 1956, Pág. 87.





Clasificación que según Rojina Villegas, es de todas las divisiones, la que tiene mayor importancia en el derecho. (6)

Nuestra ley sustantiva civil, en su artículo 651 estatuye que : Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años. Así también en el artículo 442 de la ley citada, se determina que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.

De acuerdo con esta apreciación del derecho, podemos establecer que, tanto la doctrina como la ley, clasifican los bienes de igual forma, con la salvedad que la ley no nos proporciona ninguna definición de lo que significan cada uno de ellos, en tanto que la doctrina sí lo hace. Así también el autor recién citado, en su obra consultada, no establece los bienes que pueden adquirirse por usucapión ; y el Código Civil, aunque no lo indica en una forma clara, del artículo 651 -citado supra- se deduce que tales bienes son los inmuebles, abarcando los derechos reales, además los bienes muebles, incluyendo de éstos, los semovientes, por formar parte de los mismos, según la doctrina.

#### 4.- LA USUCAPION EN LA EPOCA CONTEMPORANEA Y EN LA LEY.

##### 4.1 LA USUCAPION EN LA EPOCA CONTEMPORANEA.

En vista de que en temas anteriores, se señalaron diferentes definiciones de lo que es la usucapión, conviene referirnos sobre lo que es esta institución, desde dos ángulos ; lo que determina la doctrina en la actualidad y su regulación legal. Así tenemos que Manuel Ossorio y Florit afirman que la usucapión es un derecho por el cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. (7)

---

(6) Rojina Villegas, Op. Cit. Págs. 70-73.

(7) Manuel Ossorio, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Buenos Aires-Argentina, 1978, Pág. 601.



Por su parte Planiol y Ripert, exteriorizaron su opinión diciendo que usucapión es "un modo de adquirir la propiedad de una cosa, mediante la posesión prolongada durante un periodo de tiempo determinado. (8)

En nuestro medio también el autor Alfonso Brañas determina que es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale. (9)

#### 4.2 LA USUCAPIÓN EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA

De acuerdo con la apreciación de nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 642 del Código Civil establece que: Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

Lo anteriormente expuesto nos permite establecer que el Código Civil no nos da una definición de lo que es usucapión, sino únicamente se concreta a indicarnos la facultad que existe para toda persona para adquirir una cosa por usucapión.

Analizando la normativa de esta institución, encontramos que la adquisición puede ser, tanto de bienes inmuebles como muebles, por el transcurso de diez y dos años, respectivamente, tal como aparece recogido en el artículo 651 del Código Civil.

Visto lo anterior comprobamos que haciendo una complementación de la normativa nuestra, coincide con los autores en que la inacción del titular, unida al transcurso del tiempo, así como a la posesión del interesado, provoca la usucapión de un determinado bien por prescripción de aquellas cosas que estén en el comercio de los hombres, admitiéndose expresamente que tal derecho puede recaer en bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, de tal manera que pudiera recaer sobre el derecho real de servidumbre de acueducto o legal de paso, por ejemplo, así como en bienes muebles.

---

(8) Marcelo Planiol y Jorge Ripert, "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", Tomo III, Habana, 1946, Pág. 589.

(9) Alfonso Brañas, "Manual de Derecho Civil", Partes 1 y 2, Guatemala pág. 313.



#### 4.3 REQUISITOS

Por ahora nos interesa, luego del análisis precedente, determinar los requisitos que se necesitan para que pueda operar la usucapión, siendo los siguientes :

4.3.1 A título de dueño : O sea que la posesión para que pueda adquirirse y disfrutarse el dominio de la cosa poseída, debe ejercerse como si fuese el nudo propietario de la misma.

4.3.2 La buena fe : Que consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa, era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

4.3.3 La posesión : Que consiste en el uso y disfrute consciente con ánimo de dominio ; y,

4.3.4 El tiempo : Según nuestra ley, se requiere del transcurso de diez años para los bienes inmuebles y demás derechos reales, y dos para los bienes muebles ; requisitos, de la posesión y el tiempo que, según la doctrina, son los especiales : concluyéndose que la continuación en la posesión por el transcurso del tiempo son aquellos que no pueden faltar para que opere la usucapión.

#### 4.4 CARACTERISTICAS

Frente a las definiciones que nos ofrecen los jurisconsultos citados, conviene distinguir como notas sobresalientes las características siguientes :

4.4.1 La adquisición de una cosa (bien mueble o inmueble) por el transcurso del tiempo,

4.4.2 La pérdida del derecho del antiguo poseedor en favor del usucapiente ; y,

4.4.3 La usucapión se adquiere por el desinterés o abandono del bien por parte del antiguo dueño.

Digamos finalmente que podemos perfilar, con mayor claridad, esta institución, gracias a las definiciones anotadas y que han quedado desarrolladas supra ante su significado tan singular.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DE LOS PROCESOS



#### 1.- DEFINICIONES DE PROCESOS

En la indagación de la determinación conceptual de la institución, nos valemos de los aportes de connotados tratadistas que se han dedicado al estudio del derecho adjetivo civil, así tenemos a Jaime Guasp, citado por el distinguido procesalista guatemalteco Mario Aguirre Godoy nos dice que proceso es una serie o sucesión de actos que tienden a la actuación de una pretensión fundada mediante la intervención de los órganos del Estado, instituidos especialmente para ello. (10)

Para el procesalista italiano Francesco Carnelutti, proceso es aquella secuela de actos que se desarrollan ordinariamente por los jueces en los tribunales. (11)

Así también el jurisconsulto Eduardo Couture al externar su opinión nos indica que proceso es una secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión. (12)

De acuerdo con la definición que cada uno de los autores citados han exteriorizado, entendemos que proceso es una serie o conjunto de actos que desarrollan los tribunales al haberseles planteado determinada situación por parte interesada, con la finalidad de obtener una resolución a su pretensión

De un atento estudio acerca del ensayo de proceso precedente, estimamos trascendental la intervención de parte interesada, ya que por la naturaleza del derecho civil, la actividad jurisdiccional está encomendada a los particulares, quienes son los únicos que pueden dinamizar su funcionamiento.

- 
- (10) Mario Aguirre Godoy, "Derecho Procesal Civil de Guatemala", Tomo Guatemala, 1977, Pág. 244.
- (11) Francesco Carnelutti, "Derecho Procesal Civil y Penal", Tomo I, Buenos Aires-Argentina, 1971, Pág. 5.
- (12) Eduardo J. Couture, "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", Buenos Aires-Argentina, 1977, Pág. 122.



## 2.- CLASES DE PROCESOS

El fenómeno jurídico de la clasificación de los procesos ha proliferado una serie de sustentaciones por muchos autores ; yendo desde una clasificación dual a una triple ; entre los que propugnan por una clasificación dual tenemos a Jaime Guasp, citado por Mario Aguirre Godoy, quien sugiere que la clasificación de los procesos comprende dos categorías : A) Proceso Civil de Cognición ; y, B) Proceso Civil de Ejecución. El Proceso Civil de Cognición comprendería : a) Proceso constitutivo : Se tiende a obtener la creación, modificación o extinción de una situación jurídica, llamándose a la pretensión que le da origen pretensión constitutiva e igualmente a la sentencia correspondiente ; b) Proceso de mera declaración o declarativo : Se trata de obtener la constatación o fijación de una situación jurídica ; la pretensión y la sentencia reciben el nombre de declarativa ; y, c) Proceso de Condena : normalmente se tiende a hacer que pese sobre el sujeto pasivo de la pretensión una obligación determinada ; la pretensión y la sentencia se denominan de condena. El Proceso Civil de Ejecución comprendería : a) Proceso de Dación ; si lo que se pretende del órgano jurisdiccional es un dar ; bien sea dinero, bien otra cosa mueble o inmueble, genérica o específica ;y, b) de Transformación : Si la conducta pretendida del órgano jurisdiccional es un hacer distinto del dar. (13)

Los connotados juristas Manuel de la Plaza, también citado por Mario Aguirre Godoy, y Efraín Nájera Farfán, coinciden en su triple clasificación de los procesos ; aún cuando utilizan diferentes términos, convergen en un mismo significado, indicando que dentro de tales tenemos : A) Procesos de Conocimiento ; B) Procesos de Ejecución ; y, C) Procesos de Conservación o Cautelares. (14)

De acuerdo con tales apreciaciones del derecho, haremos un análisis a cada una de las clasificaciones aportadas por los autores citados, y diremos, en cuanto a la clasificación efectuada por Jaime Guasp que, aún cuando su clasificación es acertada, ya que alrededor de tales juicios gira la mayor actividad de los órganos jurisdiccionales, también lo es que, en cuanto a nuestra ley adjetiva civil, resta en incluir los procesos especiales,

---

(13) Aguirre Godoy, Op. Cit., Pág. 250.

(14) Ibidem., Pág. 260.

Mario efraín Farfán, "Derecho Procesal Civil Práctico", Guatemala, 1981, Pág. 34.



que estimamos, no pueden quedar al margen de una clasificación, como aquellos en los cuales hay ausencia de litis, siendo lo mismo sustentar que no hay contención, a los cuales nos referiremos, y en forma más amplia, con posterioridad.

Creemos que es de suma importancia dejar asentada nuestra opinión respecto a la subdivisión de los procesos llevada a cabo por Jaime Guasp, por lo tanto diremos, en cuanto al Proceso de Cognición Constitutivo, es aquel por medio del cual el interesado plantea a los órganos jurisdiccionales correspondientes, determinada pretensión para que éstos puedan, no sólo, crear una situación jurídica, sino que también la puedan modificar, incluso, extinguirla, según el caso concreto que se les formule y de acuerdo a las pruebas que se les presente, llegando a crear estados jurídicos nuevos, es decir, inexistentes antes de su emisión; así tenemos, verbigracia, el divorcio, el cual no tiene efecto retroactivo.

Proceso de Cognición de mera declaración o Declarativo: Son aquellos en los cuales el derecho que se pretende hacer valer ya existe, y lo único que debe hacer el juzgador es declarar o resolver que el mismo le asiste o no al solicitante; por medio de éste, establecemos que los efectos se retrotraen a un momento anterior a la emisión del pronunciamiento, como ocurre con la comprobación de la falsedad de un documento, la existencia de una obligación, ó la unión de hecho, por ejemplo, cuyo efecto lo producirá hacia el pasado.

En cuanto al Proceso de Cognición de Condena diremos que es aquél por medio del cual el órgano jurisdiccional impone la sanción correspondiente de acuerdo al accionar del sujeto pasivo de la relación jurídica existente, en vista de las pruebas que presente la contraparte, coincidiendo, en esencia, con el autor Eduardo Couture, que estima a este proceso de cognición de condena como aquella que impone el cumplimiento de una prestación, ya sea en sentido positivo (dar, hacer); ya sea en sentido negativo (no hacer, abstenerse). (15). Ejemplo de ello encontramos en un juicio de reclamación de responsabilidad civil, como sucede en casos de pretensión de daños y perjuicios, en un sentido positivo; pero también en sentido negativo lo vemos en la obligación de no hacer, que por la contravención, el obligado incurre en daños y perjuicios.

---

(15) Couture, Op. Cit., Pág. 318.



Lo mismo que el Proceso Civil de Cognición, el Proceso Civil de Ejecución tiene sus propias subdivisiones, sobre ello parafraseando a nuestro autor nacional Mario Aguirre Godoy, quien a su vez toma a Jaime Guasp, entendemos que cuando lo pedido sea una declaración de voluntad del juez, recaerá dentro de una pretensión del proceso de conocimiento ; y cuando lo pedido sea una manifestación de voluntad, tal pretensión recaerá dentro del proceso de ejecución.

En el primer caso, la declaración influirá en la situación de hecho existente entre las partes ; mientras que en el segundo caso, se pide al juez que intervenga entre las partes de una manera física ; verbigracia, la entrega de una cosa. En ese orden de ideas, la ejecución puede devenir, o bien como efecto de la relación legítima acordada por las partes o bien como efecto de la declaración de un órgano jurisdiccional en un juicio de conocimiento ; en ambos casos, el sujeto pasivo deberá encontrarse en estado de insolvencia. Así las cosas, la subdivisión del Proceso de Ejecución puntualizado por el jurisconsulto Jaime Guasp, comprende : a) proceso de Dación : Cuando lo que pretendemos ante el órgano jurisdiccional es obtener algo que podemos recibir, pudiendo ser ello una cosa mueble, el derecho sobre un inmueble, un beneficio sobre los bienes citados, la entrega de una suma de dinero o la entrega de un vehiculo, como ejemplo ; y, b) de Transformación : Cuando lo que se pretende del órgano jurisdiccional es un hacer distinto del dar (como sucedería en la obligación impuesta para hacer un amueblado) ; también pudiera generarse al incumplir una obligación de abstención, que al realizarse, causan perjuicio a una persona poseedora de determinado derecho ; en estos casos, la manifestación del juzgador tiende a que el sujeto pasivo haga o deje de hacer algo, ya que en la obligación de no hacer, el obligado incurre en responsabilidad por el sólo hecho de la contravención, en cuyo caso existe un proceso de ejecución por transformación.

A la luz de nuestro Código Procesal Civil y Mercantil, proponemos el siguiente ensayo de división del Proceso Civil de Ejecución :  
**EJECUCION EN LA VIA DE APREMIO** :Esta procede cuando se pida en virtud de títulos que lleven aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero líquida y exigible, a saber : 1o. Sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada ; 2o. Laudo arbitral no pendiente de recurso de casación ; 3o. Créditos hipotecarios ; 4o. Bonos o cédulas hipotecarias y sus cupones ; 5o. Créditos prendarios ; 6o. Transacción celebrada en escritura pública ; 7o. Convenio celebrado en juicio. Lo anterior al tenor de lo estipulado en el artículo 294 de nuestro Código Procesal Civil y Mercantil ; B) **JUICIO EJECUTIVO** : Este procede cuando se promueve en virtud de los siguientes títulos : 1o. Los testimonios de las escrituras públicas ; 2o. La confesión del deudor prestada judicialmente ; así como la confesión ficta cuando hubiere

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



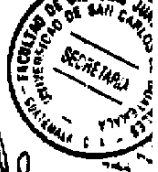
principio de prueba por escrito ; 3o. Documentos privados suscritos por el obligado o por su representante y reconocidos o que se tengan por reconocidos ante juez competente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 98 y 184 ; y los documentos privados con legalización notarial ; 4o. Los testimonios de las actas de protocolación de protestos de documentos mercantiles y bancarios, (59) o los propios documentos si no fuere legalmente necesario el protesto ; 5o. Acta notarial en la que conste el saldo que existiere en contra del deudor, de acuerdo con los libros de contabilidad llevados en forma legal ; 6o. Las pólizas de seguros, de ahorro y de fianzas, y los títulos de capitalización, que sean expedidos por entidades legalmente autorizadas para operar en el país ; y , 7o. Toda clase de documentos que por disposiciones especiales tenga fuerza ejecutiva. Lo anterior lo tenemos con templado en el artículo 327 del mismo cuerpo legal citado ; C) EJECUCIONES ESPECIALES : Dentro de éstas tenemos : C.A) ejecución de obligaciones de dar : Al tenor del artículo 336 del cuerpo legal en mención, cuando la ejecución recaiga sobre cosa cierta o determinada o en especie, si hecho el requerimiento de entrega el ejecutado no cumple, se pondrá en secuestro judicial, resolviéndose en sentencia si procede la entrega definitiva. Es decir que esta clase de ejecución procede cuando el órgano jurisdiccional resuelve que una cosa cierta o determinada, como quedó estipulado, debe ser entregada al acreedor. C.B) Ejecución de obligación de hacer : Si el título contiene obligación de hacer y el actor exige la prestación del hecho por el obligado, el juez, atendidas las circunstancias, señalará un término para que se cumpla la obligación ; situación que se encuentra regulada en el artículo 327 del Código Procesal Civil y Mercantil. Para esta prestación, en caso de incumplimiento, se faculta al juez para fijar un plazo complementario al deudor para hacer efectiva la obligación, incurriéndose en responsabilidad en caso de omisión. C.C) Ejecución de la obligación de escriturar : Si la obligación consiste en el otorgamiento de escritura pública, al dictar sentencia haciendo lugar a la ejecución, el juez fijará al demandado el término de tres días para que la otorgue. En caso de rebeldía, el juez otorgará de oficio la escritura, nombrando para el efecto al notario que el interesado designe, a costa de este último. Lo anterior lo preceptúa el artículo 338 de nuestra ley adjetiva civil. C.D) EJECUCION POR QUEBRANTAMIENTO DE LA OBLIGACION DE NO HACER : Si se quebrantare la obligación de no hacer, el juez fijará un término para que se repongan las cosas al estado anterior, si esto fuere posible. En esta especie de ejecución, tal como sucede en el caso anterior, el juez, a su discreción, señalará un plazo al obligado o ejecutado para que las cosas adquieran nuevamente la forma en que se encontraban antes de quebrantar la obligación a que está sujeto, siempre y cuando no fuere imposable.





D) EJECUCION DE SENTENCIAS : Estas se subdividen en : D.A) EJECUCION DE SENTENCIAS NACIONALES : Según el artículo 341 del Código Procesal Civil y Mercantil, si en virtud de sentencia debe entregarse al que ganó el litigio alguna propiedad inmueble, se procederá a ponerlo en posesión. Para el efecto, el juez fijará al ejecutado un término que no exceda de diez días, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento a su costa.

Lo anterior debemos entenderlo que, la sentencia dictada por los tribunales nacionales debe ser acatada por el vencido en ella en los términos estipulados en la misma, de lo contrario, se constreñirá al cumplimiento, lanzándose o secuestrándose, dependiendo de la naturaleza del bien ; es decir, si es bien inmueble o mueble, respectivamente ; y, D.B) EJECUCION DE SENTENCIAS EXTRANJERAS : Nuestra ley adjetiva civil, en sus artículos 344 y 345 establece que : Las sentencias dictadas por tribunales extranjeros tendrán en Guatemala, a falta de tratado que determine expresamente su eficacia, el valor que la legislación o la jurisprudencia del país de origen asignen a las sentencias dictadas por los tribunales guatemaltecos. Estatuye además que, toda sentencia extranjera tendrá fuerza y podrá ejecutarse en Guatemala, si reúne las siguientes condiciones : 1o. Que haya sido dictada a consecuencia del ejercicio de una acción personal, civil o mercantil ; 2o. Que no haya caído en rebeldía ni contra persona reputada ausente que tenga su domicilio en Guatemala ; 3o. Que la obligación para cuyo cumplimiento se haya procedido sea lícita en la república ; 4o. Que sea ejecutoriada conforme las leyes de la nación en que se haya dictado ; y 5o. Que reúna los requisitos necesarios para ser considerada como auténtica. Lo anterior implica que esta ejecución está supeditada a observarse las condiciones taxativamente señaladas ; E) EJECUCIONES COLECTIVAS : Entre tales tenemos : E.1) CONCURSO VOLUNTARIO DE ACREEDORES : Nuestro Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 347 establece que, las personas naturales o jurídicas, sean o no comerciantes, que hayan suspendido o estén próximas a suspender el pago corriente de sus obligaciones, podrán proponer a sus acreedores la celebración de un convenio. Podrán hacerlo también, aún cuando hubieren sido declaradas en quiebra, siempre que ésta no haya sido calificada judicialmente de fraudulenta o culpable. Así también el artículo 349 determina que, el convenio puede ser extrajudicial. En tal caso, se requiere el acuerdo de todos los interesados en el concurso y deberá celebrarse en escritura pública. En esta ejecución podemos ver un beneficio otorgado al insolvente de buena fe, el que puede alcanzar extrajudicialmente llegando a un acuerdo con los acreedores o judicialmente que sea propuesto y aprobado por un órgano jurisdiccional y, E.2) CONCURSO NECESARIO DE ACREEDORES : En nuestro cuerpo legal citado



últimamente, en su artículo 371 se regula que: procede el concurso necesario de acreedores del deudor que ha suspendido el pago corriente de sus obligaciones, en los casos siguientes: 1o. Cuando ha sido rechazado por los acreedores o desaprobado judicialmente el convenio previo propuesto por el deudor; y, 2o. Cuando hay tres o más ejecuciones pendientes contra el mismo deudor y no hubiere bienes suficientes y libres para cubrir las cantidades que se reclamen. En los dos casos previstos, cualquiera de los acreedores podrá pedir el concurso del deudor y el juez lo declarará sin previa notificación. Esta ejecución procede cuando la situación varía totalmente de la anterior, y el mismo deberá impulsarse a instancia de los acreedores.

Es menester dejar asentado que, en vista que la definición de la clasificación y sus subdivisiones de los procesos, formulada por el tratadista Jaime Guasp, y el desarrollado en nuestra legislación, enriquecen nuestro conocimiento, estimando las demás clasificaciones con significado similar al analizado, nos atenemos al mismo.

En relación a la clasificación de los procesos de Conservación o Cautelares, aporta por los autores, el mexicano Manuel de la Plaza y el guatemalteco Efraín Nájera Farfán, estimamos de importancia dejar anotado que tales procesos no constituyen una categoría, sino solamente es una situación accesoría, que bien puede aplicarse al proceso de conocimiento o al de ejecución, pues como lo sustenta el procesalista guatemalteco Mario Aguirre Godoy, no ha sido reconocido plenamente por la doctrina y menos por la legislación, regulándose, concretamente, providencias o medidas cautelares, de cualesquiera naturaleza, ya que su función es asegurar el resultado y eficacia de los procesos; por lo tanto, los Procesos de Conservación o Cautelares no deben incluirse como tales; de consiguiente, analizada con detenimiento nuestra ley procesal civil, podemos determinar que otra de las clasificaciones que podemos inferir en la ley citada, la constituyen los Procesos Especiales, por lo que creemos que la clasificación que más se adecua a nuestra ley es la siguiente:

- A) PROCESOS DE CONOCIMIENTO,
- B) PROCESOS DE EJECUCION ; y,
- C) PROCESOS ESPECIALES.

Siendo que anterioridad se han determinado las definiciones, tanto de los procesos de conocimiento como las de los de ejecución, en adelante nos referiremos únicamente a los procesos especiales, y en cuanto a ello el tratadista Guillermo Cabanella indica que son cualquiera cuya actuación no se sujeta a las normas del proceso ordinario. (16)



Sobre el particular podemos decir que son aquellos en los cuales no existe litis, o sea, ausencia de partes en conflicto, de consiguiente, el juez únicamente se concreta a aprobar o improbar lo solicitado, y en consecuencia, a darle legalidad a lo que procediere; lo anterior lo desarrolla nuestra legislación en el título de la llamada Jurisdicción Voluntaria, que comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida cuestión alguna entre partes determinadas. Eduardo Couture, refiriéndose a un texto antiguo del digesto de Marciano, estima que con más fortuna de la merecida, denominó jurisdicción voluntaria a los procedimientos judiciales seguidos sin oposición de partes, y en los cuales, la decisión que el juez profiere, no causa perjuicio a persona conocida. (17)

Lo señalado con antelación nos lleva a establecer que en la jurisdicción voluntaria no encontramos partes en contradicción, sino solamente una persona, o en algunas ocasiones, varias personas, pero con intereses en común, quienes necesitan únicamente la declaración del juez en el derecho que les asiste. Que aún cuando, según las disposiciones comunes, esta jurisdicción comprende la intervención del juez, sin que exista cuestión entre partes determinadas, en capítulos subsiguientes concretiza varios asuntos en particular que se tramitarán en dicha vía, por ende, cabría la posibilidad de agregar otras cuestiones que no estén individualizadas, debiendo regularse su procedimiento, dentro de los cuales cabría el de obtener el dominio de los bienes inmuebles inscritos ya prescritos, según la normativa de nuestro Código Civil que desarrollaremos en otro apartado.

### 3.- ANALISIS DE LA LEY DE TITULACION SUPLETORIA ( Decreto número 49-79 del Congreso de la República).

Los problemas que han surgido por la tenencia de la tierra sin ninguna seguridad para los poseedores legítimos, encuentran una verdadera solución con la emisión de la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el decreto número 49-79 del Congreso de la República, la cual dota de un instrumento a los particulares que se encuentran en una situación con derechos posesorios; ley que taxativamente se refiere a bienes inmuebles que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad, cuya

---

(17) Couture, Op. Cit., P.45.



interpretación a contrario, nos ilustra indubitablemente que los bienes registrados no pueden ser adquiridos por medio de las diligencias que permite dicha titulación.

**REQUISITOS :** La ley que nos ocupa señala los requisitos que debe cumplir el interesado, que se concretizan en que éste deberá tener la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio. Que la posesión deberá ser mantenida por un período no menor de diez años ; pudiendo agregar a dicho plazo, el tiempo que se hubiere poseído por sus antecesores.

Que tal titulación sólo la pueden obtener los guatemaltecos naturales ; como excepción a lo anterior, las personas jurídicas también la podrán obtener si están integradas mayoritariamente o totalmente por guatemaltecos, lo cual deberá comprobarse fehacientemente.

**PROHIBICIONES :** Esta ley prohíbe la titulación de : a) Bienes inmuebles mayores de una caballería ; b) Bienes inmuebles situados en la franja transversal del Norte ; c) Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado ; y d) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.

**PROCEDIMIENTO :** Este mismo instrumento señala el procedimiento a seguir para la obtención de la titulación, que no existiendo controversia entre partes determinadas, deberá tramitarse en la vía voluntaria exclusivamente ante un juez de Primera Instancia del Ramo Civil.

De su estudio, tal como lo señalamos anteriormente, es concreta la autorización para titular solamente bienes inmuebles que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad, quedando excluida una adquisición por usucapión de bienes ya prescritos.



### CAPITULO III

### DE LA PRESCRIPCIÓN

La institución de la prescripción es de trascendental importancia en las ciencias jurídicas, específicamente en el campo de los bienes ; sin dejar de admitir que también puede prescribir una acción, un derecho o una obligación.

Para profundizar en el estudio de la prescripción, es menester determinar el alcance o significado de tal término, por lo que procederemos a anotar las mismas.

#### 1.- DEFINICIONES :

Según el jurisconsulto Guillermo Cabanellas expresa que prescripción es la consolidación de una situación jurídica por el efecto del transcurso del tiempo ; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad ; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. (18)

También el autor Federico Puig Peña, citando a Crome nos dice que, prescripción es la transformación reconocida por la ley de un estado de hecho en un estado de derecho por el transcurso del tiempo. (19)

Podemos establecer que ambos autores sustentan su criterio en que, por medio de la prescripción, en general, se confirma el derecho que se hace valer ; ya sea en favor o en contra del que lo posea en el momento de accionar el órgano jurisdiccional para que resuelva la pretensión promovida ; o sea que, para cuando dicho órgano resuelva favorablemente a quien haya planteado la prescripción, se obtenga seguridad jurídica, y aunado a ésto, sobresale como factor especial e insustituible el transcurso del tiempo.

El destacado jurista Rojina Villegas indica que prescripción es forma adquisitiva mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por cierto tiempo. (20)

---

(18) Cabanellas, Op. Cit., Tomo IV, P. 373.

(19) Federico Puig Peña, "Compendio de Derecho Civil Español", Tomo I, Pamplona-España, 1979, Pág. 896.

(20) Rojina Villegas, Op. Cit., P. 92.



Veamos que este autor al externar su opinión estima que, la prescripción es únicamente una forma de adquirir una cosa o un derecho, por lo que de acuerdo con esta apreciación se analiza concretamente la prescripción adquisitiva y no la prescripción en general, pues de referirse a ésta, debería señalar también que por medio de la misma se puede perder una cosa o un derecho en favor de quien la está invocando, o sea la prescripción negativa, abarcando en esta forma las dos clases en que se divide la misma.

Por último señalaremos que el tratadista Efraín Moto Salazar, al pronunciarse acerca de la prescripción, indica que la misma puede estudiarse desde dos puntos de vista, así : como modo de adquirir la propiedad y como medio de librarse de obligaciones. (21)

Sobre esto último debemos dejar asentado que el autor citado se está refiriendo a los efectos que la prescripción produce, de consiguiente, no se infiere una definición de la institución que estamos tratando.

## 2.- CLASES DE PRESCRIPCION

En la indagación de las definiciones aportadas por los autores recién citados y, siendo que es de singular importancia para nuestra investigación, estimamos necesario llevar a cabo la clasificación de la prescripción, de acuerdo con la doctrina y con nuestra ley sustantiva civil, así tenemos :

### 2.1 PRESCRIPCION EXTINTIVA, NEGATIVA O LIBERATORIA

Esta prescripción aparece taxativamente normada en nuestra ley sustantiva civil, al tenor del artículo 1501, en donde se estipula que : La prescripción extintiva, negativa o liberatoria, ejercitada como acción o como excepción por el deudor, extingue la obligación.

Ya desde el punto de vista doctrinario, para el jurista Guillermo Cabanellas, prescripción extintiva, o liberatoria es modo de extinguirse los derechos patrimoniales por no ejercerlos su titular durante el lapso determinado en la ley. (22)

El tratadista Federico Puig Peña sustenta que prescripción extintiva es aquel instituto jurídico por virtud del cual, mediante el transcurso del tiempo

---

(21) Moto Salazar, Op. Cit., P. 206.

(22) Cabanellas, Op. Cit., Tomo III, P. 361.



y determinadas condiciones establecidas por la ley, se produce la liberación de los derechos. (23)

También el juriconsulto Rojina Villegas, nos proporciona su definición indicando que prescripción negativa o liberatoria es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real. (24)

Federico Puig Peña al examinar esta prescripción señala que para De Buen prescribe la acción, otros que prescribe el derecho, y por último, en Alemania la doctrina habla de la prescripción de la pretensión. (25)

Frente a las definiciones que nos ofrecen, tanto nuestra ley sustantiva civil como los autores citados, de un atento estudio dejamos entrever que realmente nuestra normativa legal es la que más apreciamos, por cuanto que establece que por medio de la prescripción extintiva se extingue la obligación, ya que consideramos que esta institución apunta un beneficio hacia el obligado, y por ende, no compartimos que se extingan los derechos como lo estipulan los tratadistas mencionados, mucho menos, admitir que prescriba la acción, por cuanto que ésta es un derecho inherente a toda persona, sin que se pueda prejuzgar que sea estimada o desestimada la pretensión; igual criterio tenemos con respecto a que prescriba la pretensión, ya que la misma está muy lejos de apreciarse, debido a que es un resultado que se sabrá hasta finalizar la litis.

Creemos oportuno, ante el cuestionamiento anterior, dejar asentado nuestro criterio para reforzar la tesis recogida en nuestro Código Civil, que prescribe la obligación en beneficio del obligado, y que, en contraposición al efecto de la prescripción, caducan los derechos en perjuicio del acreedor, estimando que con ello contribuimos a perfilar, de mejor manera, una distinción entre la prescripción y la caducidad, ante la sutileza que generan dichas instituciones jurídicas.

---

(23) Puig Peña, Op. Cit., P. 899.

(24) Rojina Villegas, op. Cit., P. 234.

(25) Puig Peña, Op. Cit., P. 899.



## 2.2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

El eminente autor Federico Puig Peña, refiriéndose a la prescripción adquisitiva indica que el transcurso de tiempo, unido a la existencia de una relación jurídica defectuosa en sus orígenes, produce la consolidación de esa relación jurídica y del derecho subjetivo a favor del titular de la misma. (26)

Persiguiendo una depuración conceptual del autor recién citado, creemos que, en cuanto al término defectuoso, no implica que la relación jurídica haya sido perfecta o imperfecta, sino en el cumplimiento de los actos del d<sup>o</sup>mnus que le corresponden como propietario de una cosa.

En nuestro medio, el Licenciado Alfonso Brañas indica que, prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señala. (27)

Por otra parte, el tratadista mexicano Rafael Rojina Villegas señala que prescripción adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley. (28)

Frente a las definiciones que nos ofrecen los estudiosos precitados, tenemos la normatividad sustantiva recogida en el artículo 643 de nuestro Código Civil que preceptúa que, son susceptibles de prescripción, todas las cosas que están en el comercio de los hombres; en abono de lo anterior, el artículo 642 de la misma ley citada establece que, pueden adquirir la propiedad por usucapación, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

En este sentido, estimamos plenamente certera la definición que nos da el profesor Alfonso Brañas, la cual, en su esencia, viene a coincidir con nuestra ley, en la cual claramente se determina que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres, encontrándose además legislado el plazo para adquirir esos derechos, dependiendo de la naturaleza de los bienes; si se tratare de inmuebles por el transcurso de diez años, ó si se tratare de muebles o semovientes por el transcurso de dos años, esto al tenor del artículo 651.

---

(26) *Ibidem*. P. 895

(27) Brañas, *Op. Cit.*, P. 313

(28) Rojina Villegas, *Op. Cit.*, P. 219.





Sustentando lo anterior estimamos que, la usucapión es aplicable, tanto a bienes inscritos como a los no inscritos, debiendo tenerse presente, por ser de trascendental importancia, que la intención del poseedor tiene que estar fundamentada en el desconocimiento del propietario o de otro poseedor con mejor derecho; y el decurso del tiempo confirmará su pretensión, si transcurrido el plazo, ninguna persona presenta oposición a la misma; implicando lo anterior que, nadie le discute su posesión, lo cual irá en detrimento del propietario con derecho inscrito, ante la falta de ejercicio de su derecho que como titular del mismo le corresponde sobre una cosa determinada, la cual, aparentemente se encuentra abandonada.

### 3.- DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y ADQUISITIVA

Para que cada una de las prescripciones a las que nos hemos referido, tengan la mayor claridad posible, nos atrevemos a extraer de las definiciones anteriores sus diferencias y similitudes, proponiendo el siguiente ensayo:

#### 3.1 DIFERENCIAS

- a) La razón de ser de la prescripción extintiva estriba en la inactividad del titular del derecho; en tanto la prescripción adquisitiva se basa fundamentalmente en la posesión;
- b) La inactividad del titular de un derecho, en la prescripción extintiva, provoca la liberación de la obligación, en tanto, la inactividad del titular de un derecho, en la prescripción adquisitiva, hace nacer el derecho de usucapiente;
- c) La prescripción adquisitiva solo es aplicable a los derechos reales, mientras que la extintiva se aplica, tanto a derechos reales como a los derechos de crédito;
- d) La prescripción adquisitiva o usucapión produce la adquisición de un derecho, y a la vez, la pérdida del mismo por su antiguo dueño, mientras que la extintiva tiene una función meramente cancelatoria o liberatoria; y,
- e) Mediante la prescripción extintiva, como su nombre lo indica, se extinguen los derechos y/u obligaciones; en tanto que mediante la adquisitiva se constituyen derechos.

#### 3.2 SIMILITUDES

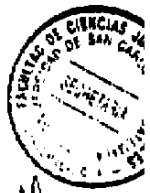
- a) La intervención del transcurso del tiempo como factor esencial;
- b) Por el transcurso del tiempo se obtiene o se pierde un derecho;



- c) Pueden ser objeto de interrupción por medio de procedimientos jurídicos existentes ;
- d) Tienen como finalidad, asegurar la certidumbre y firmeza del tráfico jurídico ;
- e) Se alegan a efectos procesales como acción o como excepción ; y,
- f) Están enmarcados jurídicamente.

## CAPITULO IV

### DE LA PROPIEDAD Y LA POSESION



#### 1.- DEFINICIONES DE PROPIEDAD

El hombre, en la lucha por su existencia, ha tenido que inventar diversas formas para satisfacer sus necesidades, y una de ellas ha sido el desarrollar alguna actividad para obtener algún provecho o beneficio de las mismas, como por ejemplo, un beneficio económico, y de éste, poder agenciarse de determinadas cosas u objetos que, en la mayoría de los casos, únicamente le pertenecen a él, lo que es conocido en el mundo jurídico como propiedad, obteniéndose de tal término variadas definiciones, las que desarrollaremos a continuación; y así tenemos que para el ilustre jurista Federico Puig Peña, propiedad es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan. (29)

El autor Rojina Villegas manifiesta que propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (30)

El autor mexicano Efraín Moto Salazar nos proporciona una definición concisa del término que nos ocupa, diciendo que propiedad es un poder jurídico que se tiene sobre una cosa. (31)

El catedrático de Derecho Civil Español, don Diego Espín Cánovas, nos dice que propiedad es la potestad que se ejercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella. (32)

Al tenor de nuestra ley tenemos que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, tal como se define en el artículo 464 del Código Civil.

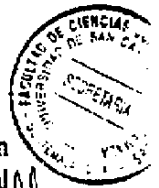
---

(29) Federico Puig Peña, "Compendio de Derecho Civil Español", Tomo II Madrid, 1976, P. 47.

(30) Rojina Villegas, Op. Cit., P. 78.

(31) Moto Salazar, Op. Cit., P. 201.

(32) Espín Cánovas, Op. Cit., P. 16.



Las definiciones doctrinarias y legales nos permiten una indagación del alcance de la institución de mérito, encontrando una sustancial diferencia en los conceptos vertidos por Rafael Rojina Villegas, Efraín Moto Salazar y Diego Espín Cánovas, ya que para ellos se deja entrever el poder jurídico absoluto sobre la cosa, lo cual no está acorde con la visualización del jurista contemporáneo que felizmente se encuentra plasmada en nuestra legislación, pues se puede ver que el poder jurídico sobre la cosa no es absoluto, de consiguiente, resulta relativo al indagar el contenido de la definición que nos da el autor don Federico Puig Peña, cuando señala que la potestad ejercida sobre una cosa tiene limitaciones recogidas en la misma ley, coincidiendo ello con nuestro ordenamiento civil sustantivo, cuando establece que el derecho de gozar de los bienes debe hacerse dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

Es de hacer notar, que aún contiene mayor precisión nuestra normativa, al tomar como norma general, los límites al derecho de propiedad, en tanto que la definición comentada supra, lo toma como norma excepcional al admitir que el derecho de propiedad pudiera tener algunas limitaciones.

## II CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD

Luego del análisis de las diversas definiciones que a lo largo de muchos años han surgido, así como de la sustentación legal, resulta imperativo señalar lo que caracteriza a la propiedad; y respecto a ello diremos que, el jurisconsulto Federico Puig Peña nos ilustra la manera como el derecho español desarrolla esta materia y expone que la doctrina civilística inmediatamente posterior a la época de la codificación, siguiendo criterios anteriores asignó una característica tripartita al derecho de dominio que se ha repetido durante todo el siglo pasado, pero que hoy está en trance de crisis, a no ser que se adapte al nuevo orden de cosas, recibiendo una interpretación distinta, indicando que los caracteres de la propiedad son los siguientes:

- a) Ser un derecho absoluto: Que consiste en la facultad omnimoda del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera por conveniente;
- b) Ser un derecho exclusivo: Pues en virtud de ésta, el propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime conveniente; y,



c) Ser un derecho perpetuo : En vista de que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. (33)

Es evidente que los caracteres asignados a la propiedad por la doctrina, en la antigüedad, se contraponen a los de la época moderna, aunque no absolutamente, pero sí en forma relativa y, principalmente, en cuanto al carácter absoluto, pues el mismo autor nos indica que tal absolutividad, en el antiguo sentido, era contraria a los principios, pues ni desde el punto de vista ético, ni desde el social, ni desde el económico -en efecto- se puede desarrollar sobre las cosas propias una conducta abusiva. Criterio que motivo de aplaudirse y principalmente fundamentándose en lo que a este respecto señala el artículo 464 de nuestro Código Civil, al establecer que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes ; vemos pues que a la propiedad se le imponen no solamente límites sino también obligaciones que debe observar el titular de determinado derecho al ejercerlo.

Creemos que la segunda característica de la propiedad, a la fecha, sigue vigente, con algunas observaciones ; y así parafraseando el criterio sustentado por el jurista Puig Peña, quien señala que por muy exclusivo que se quiera considerar al dominio, por muy unilateral que se quiera considerar la relación, nada impide que puedan coexistir sobre la cosa, otros derechos al lado del de la propiedad, sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado ; pues están reguladas obligaciones que deberá respetar el dominus, tanto vertical como horizontalmente, íntimamente ligados a la propiedad, y en otras ocasiones, obligaciones de cumplimiento obligatorio por gravámenes que pueda presentar en sí misma la cosa objeto de la propiedad, límites éstos que generan para el dueño, un cierto grado de abstención en el goce y uso de la cosa.

En relación a que la propiedad es un derecho perpetuo, no admitimos tal sustentación tradicional, por estar, ello, precisamente en contradicción con nuestra normativa sustantiva civil, ya que al tenor del artículo 643 del Código Civil se legisla que, son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres, complementándose con la norma precedente, la cual preceptúa que, pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier título. Nos ilustra lo anterior entonces, que el derecho no es perpetuo cuando se trate de cosas que están en el comercio de los hombres, y se trata de una norma general que no tiene excepciones al derecho de adquirir la propiedad por

---

(33) Puig Peña, Op. Cit., Págs. 48-49.



usucapión ; de consiguiente, estimamos que la perpetuidad está sujeta a que el propietario lleve a cabo todos los actos inherentes a su deber de custodia, lo cual, de inobservarse, daría lugar a la adquisición de tercero por sucapión.

A cerca de este mismo tema, también el autor Efraín Moto Salazar al exteriorizar su criterio manifiesta que a dicha institución se le puede considerar que posee las siguientes características :

- a) Es un derecho real : Porque se ejerce un poder jurídico sobre la cosa, materia de los propios derechos, poder que ejerce el titular con exclusión de todo el mundo ;
- b) Es un derecho individual ;
- c) Es un derecho exclusivo : En cuanto sólo el propietario puede gozar de la cosa materia del derecho, con las limitaciones que marca la ley ;
- d) Es un derecho perpetuo : Porque el propietario sólo por un acto de su propia voluntad pierde el uso, disfrute y disposición de la cosa ; y,
- e) Es un derecho relativo : Porque la ley lo limita y restringe de acuerdo con las necesidades sociales, pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo.(34)

Al destacar las puntualizaciones señaladas anteriormente, coincidiendo con las características precitadas, con excepción de que es un derecho perpetuo por la consideración que señalamos con antelación ; así como que, aún cuando el autor no indica por qué el derecho de propiedad es individual, difiere nuestro punto de vista en cuanto a ello, pues de ser así, no podría existir la institución de la copropiedad que tan acertadamente regula nuestra normativa civil sustantiva en el primer párrafo del artículo 485, al establecer que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Para analizar otro punto de vista, vale la pena la indagación de las características que sobre la propiedad le atribuye don Diego Espin Cánovas, a saber :

- a) La generalidad : Expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa ;
- b) La independenciam : Indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho ;
- c) La abstracción : Denota que existe con independenciam de las facultades que comprende ; y,

---

(34) Moto Salazar, Op. Cit., Pags. 202-203.



d) La elasticidad: Por fin, significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene. (35)

Apreciadas en su conjunto las características doctrinarias expuestas, así como comparándolas con nuestra ley, consideramos que en rigor de la sustentación actual, las características que podemos resaltar de la propiedad son las siguientes:

- a) Es un derecho exclusivo;
- b) Es un derecho real; y,
- c) Es un derecho relativo, acogiendo las razones que le han atribuido los autores ya mencionados.

## 1.2 REQUISITOS DE LA PROPIEDAD

Para hablar del derecho de propiedad, es indispensable que podamos establecer los requisitos que contiene para que pueda existir, para lo cual primeramente señalaremos que el insigne jurista Federico Puig Peña indica que, según Messinero, en el derecho moderno, la propiedad está basada sobre el concepto del derecho subjetivo que se manifiesta así, en:

- a) Los poderes: Que representan el aspecto individual de la institución y están equiparados con la facultad de gozar y disponer;
- b) Las limitaciones: Que empiezan donde terminan los poderes del propietario; y,
- c) Los deberes (obligaciones): A la propiedad no solo corresponde derechos, sino también deberes u obligaciones, que son el complemento de los poderes que corresponden al propietario; y dentro de estas obligaciones o deberes se encuentran aquellos deberes de carácter general que sujetan a la propiedad al cumplimiento de las exigencias sociales, encontrándose dentro de ellas los llamados deberes de justicia social. (36)

De lo expuesto por el tratadista señalado, vemos como los poderes a los cuales hace alusión, se reducen a la facultad o derecho que el propietario de una cosa tiene de gozar y/o disponer de lo que le pertenece, y que sin su consentimiento, nadie más puede hacerlo; en relación a las limitaciones diremos que, el propietario de un bien, al gozar y disponer de lo suyo, no debe

---

(35) Espín Cánovas, Op. Cit., P. 71.

(36) Puig Peña, OP. Cit. P. 59.



excederse en sus facultades, debe cuidarse de no tomar una conducta abusiva que perjudique a terceros ; y en cuanto a los deberes u obligaciones que le corresponden al propietario , creemos que aún cuando determinado bien le pertenezca, no solamente debe considerarlo como un beneficio exclusivamente propio, pues en alguna circunstancia dicho beneficio puede ser extensivo hacia la colectividad, como en el caso de la expropiación, para el beneficio de la sociedad.

Posteriormente a haber expuesto los requisitos, que según la doctrina, le corresponden a la propiedad, estimamos necesario extraer los de nuestra ley sustantiva civil, iniciando por indicar que al tenor del artículo 464 de dicha ley, 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 ; estimando que los requisitos que contiene son los siguientes :

- a) El poder : Que se contrae en el derecho de gozar y disponer de los bienes ;
- b) Las limitaciones : Que se obtiene como aquellos obstáculos que, ó bien la ley, ó bien la voluntad privada, imponen al goce y disfrute de los bienes, es decir, no es absoluto ; y,
- c) Los deberes : Que se refieren a la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

Luego de haber llevado a cabo el análisis precedente, podemos establecer que coinciden la doctrina con nuestra legislación en los requisitos que corresponden a la propiedad y estimamos que, actualmente, tales requisitos satisfacen las condiciones requeridas para que pueda concretizarse la institución de mérito, de acuerdo a la realidad social que estamos viviendo, sin descartar la posibilidad que de conformidad con los cambios que pueda sufrir la sociedad, generados por el crecimiento demográfico y apoyados por tanto descontento colectivo, el concepto que hoy tenemos de la propiedad, pueda desvirtuarse, lo que traerá como consecuencia, el darle un nuevo matiz a tal término, y por lo tanto, enmarcarse dentro de otro contexto, debilitando el requisito del poder y alimentando los requisitos de limitaciones y deberes.

## 2.- DEFINICIONES DE POSESION

Es indudable que la institución de la posesión es más antigua que la de la propiedad, pues años antes de que el hombre pudiera atribuirse determinadas cosas, bienes u objetos como suyos, de una manera legal, únicamente los poseía de hecho, atribuyéndose su uso y goce, originándose, ó bien por haberlas encontrado, ó bien porque alguien se las proporcionaba sin ningún procedimiento preestablecido, ó sea que, únicamente, dichos





objetos o cosas las tenía en posesión ; y para adquirir cierto conocimiento acerca de lo que significa la posesión, nos apoyaremos en lo que al respecto nos dice el connotado jurista Guillermo Cabanellas exponiendo que posesión es, estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o *ánimus* (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).(37)

Para el autor mexicano Efraín Moto Salazar, posesión es un estado de hecho que permite a una persona detentar (poseer materialmente) una cosa, de una manera exclusiva, para ejercitar sobre ella actos materiales de uso y goce como si fuese dueño.(38)

El ilustre autor de las ciencias jurídicas Rafael Rojina Villegas define a la posesión como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *ánimus domini* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno. (39)

El eminente civilista Federico Puig Peña al definir la posesión expone que es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuere su titular verdadero. (40)

Para el jurisconsulto Diego Espín Cánovas, posesión es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad.(41)

De acuerdo con nuestra ley sustantiva civil, si bien es cierto que no nos proporciona una definición de posesión, pero sí lo que es poseedor, indicando que es el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Apreciadas en conjunto las definiciones expuestas, con facilidad podemos determinar que para todos los autores, con excepción del jurista Guillermo Cabanellas, así como lo establecido en nuestra legislación, la

---

(37) Cabanellas, Op. Cit., P. 330.

(38) Moto Salazar, Op. Cit., P. 206.

(39) Rojina Villegas, Op. Cit., P. 182.

(40) Puig Peña, Op. Cit., P. 349.

(41) Espín Cánovas, Op. Cit., P. 16.



posesión es, en primer lugar, un poder de mero hecho ejercido sobre la cosa que permite a una persona detentarla de una manera exclusiva, para ejercitar sobre ella actos materiales de uso y goce como si fuese dueño ; en segundo término, que es una situación jurídicamente tutelada, al encontrar una protección del ordenamiento jurídico al estado de hecho ; y por último, que esa protección jurídica de que goza el estado de mero hecho, es independiente de su legitimidad, es decir, que por sí sola no alcanza el estado de derecho.

## 2.1 CARACTERISTICAS DE LA POSESION

Un atento estudio llevado a cabo a las definiciones que de la posesión hemos expuesto con anterioridad, nos permite extraer sus características, por lo que iniciaremos con las señaladas por el jurista Diego Espín Cánovas, quien expone que la posesión se caracteriza por ser :

1o. Poder de hecho : Consiste en la mera relación física del hombre con la cosa poseída ; y,

2o. Poder jurídico o de derecho : En virtud que el ordenamiento jurídico la eleva a la categoría de relación jurídica, otorgándole el régimen propio de los derechos. (42)

También el eminente jurista Federico Puig Peña expone su punto de vista respecto a las características de la posesión e indica que son las que siguen :

1o. La posesión es un hecho : O sea que existe una relación de contacto material con la cosa exclusivamente ; y,

2o. La posesión es un derecho : Ya que el contacto material con la cosa produce consecuencias jurídicas. (43)

De conformidad con nuestra legislación, creemos que la característica de la posesión, aunque como ya quedó anotado, no la regula con exactitud, pero si se refiere a quien es poseedor, radica en que el poseedor de un bien puede ejercer algunas o todas las facultades inherentes al dominio ; esto es como lo indica la doctrina, como si fuere su propietario. Asimismo goza de una relevancia de derecho, es decir, el uso y goce de hecho, al estar protegido por nuestro ordenamiento jurídico, desplegando al respecto una serie de normas que regulan todas las condiciones que deberá observar el poseedor para que posteriormente, por el transcurso del tiempo, puede legitimar su estado de hecho en un estado de derecho.

---

(42) *Ibidem.*, P. 27.

(43) Puig Peña, *Op. Cit.*, P. 351.



Retomando la cuestión de la determinación de las características de la posesión, concluimos diciendo que, desde tiempos antiguos, aquellas han sido muy discutidas, en cuanto a que si tal institución es un hecho o un derecho ; cuestión que a la fecha, según el civilista Espín Cánovas, se ha mantenido de algunos autores, entre otros, de Castán Tobeñas y García Valdecasa, que la posesión, además de ser un hecho es un derecho ; esto por lo asentado anteriormente, de la protección otorgada por el legislador en nuestro ordenamiento jurídico.

## 2.2 REQUISITOS DE LA POSESION

Luego de dejar anotadas las características de la posesión, creemos oportuno indicar cuáles son los requisitos ó elementos, como son llamados por algunos autores, que corresponden a la institución de mérito, sin los cuales no podríamos hablar de tan discutida institución ; y para el autor Diego Espín Cánovas los elementos o requisitos, como también los llama, de la posesión son los siguientes :

- 1o. El corpus (elemento material) : Que es la relación de hecho en que se halla la cosa respecto a la persona del poseedor ; y,
- 2o. El animus (elemento espiritual) : Que es la voluntad de tener la cosa como propia. (44)

De acuerdo con el jurista mexicano Efraín Moto Salazar, los requisitos o elementos de la posesión son los siguientes :

- 1o. El corpus (elemento material) : Que lo conforma el conjunto de actos materiales necesarios para que exista la posesión ; en otras palabras, la tenencia material de la cosa ; y,
- 2o. El ánimo (elemento psicológico) : Que consiste en la realización de los actos posesorios por propia cuenta, conduciéndose quien los ejerce como propietario con respecto al bien poseído. "intención de apropiar la cosa. (45)

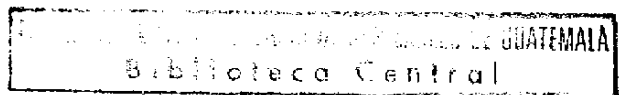
Por otra parte, también el autor de las ciencias civiles Rafael Rojina Villegas, expone los requisitos de la posesión como sigue :

- 1o. El corpus (material) : Que comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva ; y,

---

(44) Espín Cánovas, Op. Cit., P. 27.

(45) Moto Salazar, Op. Cit., P. 207.





2o. El ánimo (elemento psicológico): Que consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.(46)

De estas definiciones, según opinan los tratadistas en su conjunto, podemos determinar que todos coinciden con los elementos o requisitos de la posesión, pues vemos como, respecto al corpus, indican que son los actos que el poseedor de un bien, lleva a cabo para demostrar que están bajo control, y por lo tanto, le pertenece; y con respecto al ánimo, se trata de un requisito subjetivo el cual se materializa por los actos del poseedor respecto al bien que tiene en su poder como si fuera el titular del mismo.

De acuerdo con nuestra legislación civil sustantiva en su artículo 620 estipula: para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

Según el artículo 621 de la ley de mérito, es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí sólo la enajenación.

De acuerdo al Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, justo título es el fundamento que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho. (47)

En cuanto a que la posesión haya sido adquirida de buena fe, el artículo 622 de la referida ley estipula que, la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio, creyendo necesario también la buena fe del adquirente el sentido de estar convencido de la legítima posesión del enajenante, es decir, debe tratarse de una buena fe recíproca.

Con relación a que la posesión debe mantenerse de manera continua, del artículo 630 de la referida ley, inferimos que la misma no debe abandonarse o desampararse; lo que es lo mismo, no debe ser interrumpida durante el tiempo establecido por la ley; a no ser la transposición de poseedores permitidos en la ley.

Del artículo 631 de la ley en mención, entendemos que la posesión pacífica es aquella que se ha adquirido sin violencia y sin haber ejercido coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél.

---

(46) Rojina Villegas, Op. Cit., Págs. 184-185.

(47) Cabanellas, Op. Cit., Tomo II, P. 484.



Posesión Pública, según el artículo 632 de la referida ley, es la que se disfruta de una manera que puede ser conocida de todos.

Por último, para que la posesión produzca el dominio se necesita que transcurra el tiempo señalado por la ley, regulándose en el artículo 651 del Código Civil que, salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

De conformidad con la Ley de Titulación Supletoria, para que puedan inscribirse los bienes, de los cuales únicamente se tenga la posesión, según el segundo párrafo del artículo 1 de la ley que nos ocupa, el interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

Luego de haber analizado los requisitos relativos a la posesión, tanto del Código Civil como de la Ley de Titulación Supletoria, podemos establecer que la última es mucho más exigente, esto, a nuestro criterio, con el objeto de impregnar de mayor seguridad el derecho del poseedor, pues vemos, como además de los que indica el artículo 620 del Código Civil, requiere que la posesión sea legítima, así como que se posea a nombre propio, lo cual resulta de suma importancia, ya que refiriéndose a la legitimidad, según Guillermo Cabanellas indica que es posesión legítima la relativa al ejercicio de un derecho real cuando se constituya de conformidad a las disposiciones del texto legal. (48) Esto aparece refrendado en el artículo 612 de nuestro Código Civil, al determinar que : es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

De acuerdo con esta apreciación del derecho estimamos que para ser poseedor legítimo de un bien, debemos sujetarnos a la ley respectiva, para lograr en el futuro la legalización de la posesión de hecho, elevándola a posesión de derecho ; y en cuanto a que la posesión debe tenerse a nombre propio, creemos que el objetivo de los legisladores al emitir la Ley de Titulación Supletoria, es obvio, ya que con ello desautoriza a alguien que estuviera poseyendo en nombre de un tercero ; de lo cual resulta fácil concluir que viene a ser un derecho personalísimo para el titulante, con la suerte de poder agregar a su posesión la de otros que le hayan precedido, esto es la adjunción de posesiones, y en quienes concurren los mismos requisitos, facultad ésta que también la regula el artículo 618 de nuestro Código Civil.

---

(48) *Ibidem*, Tomo III. Pág. 325.



## CAPITULO V

### DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

#### 1.- ANTECEDENTES

La creación del Registro de la Propiedad se originó como consecuencia de la legislación de la Revolución Liberal de 1881, al promulgarse el primer Código Civil en el año de 1877 bajo la administración del General Reyna Barrios, y dentro del mismo se da marco legal y crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble, que en un principio llevó por nombre "Toma de Razones Hipotecarias", siendo su primer director el señor Enrique Martínez Sobral.

No obstante lo anterior, antes de la codificación indicada, existió un control de los inmuebles, en comendado a las Jefaturas Policiacas de la época, situación que predominó en los tiempos de la Colonia y aún en la época de la independendencia, en sus inicios. En aquellos tiempos, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

El general Reyna Barrios, para quien la arquitectura y el urbanismo era el punto principal del desarrollo, se dio cuenta de la necesidad que tenía la Institución indicada, de un local propio que garantizara al público la conservación de los archivos; por lo que mandó a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, el fuego, las pérdidas y deterioro de tan valiosos documentos.

Dicho registro fue construido, en ese entonces, en el barrio Santa Rosa, donde se eligió un terreno que había sido utilizado por el Colegio Tridentino, como huerta, para ser exactos, en la actualidad en la novena calle y décima avenida zona uno de esta ciudad, y con anterioridad era la cuadra número setenta y nueve. Sector que fue de mucha importancia económica, cultural y política en aquella época. Después de haber ocurrido el terremoto de mil novecientos setenta y seis en nuestro país, fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia, en donde funciona en la actualidad, o sea, en la novena avenida catorce guión veinticinco de la zona uno de esta ciudad capital.

En los inicios del Registro de la Propiedad, hubo registros en varios departamentos de la república, así tenemos por ejemplo el Tercer Registro de la Propiedad Inmueble de Jalapa, pero en la actualidad únicamente existen dos: 1) El de la zona central con sede en la ciudad capital de



Guatemala, que abarca los departamentos de : Guatemala, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Chiquimula, Zacapa, El Progreso, Petén, Alta Verapáz, Baja Verapáz y Sacatepéquez ; y, 2) El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, que abarca los departamentos de : Suchitepéquez, Totonicapán, Sololá, Quiché, Huehuetenango, San Marcos y Retalhuleu.

En el presente siglo, el Registro General de la Propiedad inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1933. Es este código, son objeto de inscripción registral otra clase de bienes, no solo los inmuebles, como lo fue en un principio ; y de esta forma se amplió el campo del derecho registral.

En nuestro Código Civil vigente -Decreto Ley 106-, el libro cuarto es el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de la creación del Registro de bienes muebles, susceptible de inscripción y de anotación , como lo son : a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial. (49)

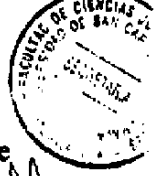
## 2.- DEFINICIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Desde tiempos antiguos el hombre ha luchado por encontrar una forma de conservar los documentos que acrediten la propiedad de sus inmuebles para no ser desposeídos de los mismos, por carecer de un documento que acredite tal calidad ; y a ello obedece que en la legislación de la Revolución Liberal de 1871, se propusiera, para que seis años más tarde se promulgara el Código Civil, creándose en el mismo, el Registro de la Propiedad Inmueble, institución de la cual, muchos son los que han opinado respecto a su significado ; y así el autor Manuel Ossorio señala que Registro de la Propiedad es la institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.) . Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesan sobre el inmueble.(50)

---

(49) Registro General de la Propiedad, Revista No. 2, Guatemala, Pág. 10.

(50) Manuel Ossorio, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Buenos Aires-Argentina, 1981, Pág. 655.



Por su parte el eminente juriconsulto Guillermo Cabanellas nos dice que Registro de la Propiedad es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. (51)

El jurista Erasmo Tello Girón, citado por Hermenegildo Escobar Díaz, expone que Registro de la Propiedad es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. (52)

Nuestra ley sustantiva civil regula que Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables, esto al tenor del artículo 1124.

De la exposición de las definiciones de cada uno de los autores, podemos determinar que una de las finalidades trascendentales en la creación de tan importante institución es el aseguramiento, protección o garantía de los derechos que en aquella se inscriben, no siendo de menor importancia su naturaleza de institución pública como la conceptualiza nuestra legislación, lo cual otorga facultad al titular, de ejercer plena autonomía sobre la cosa, pudiendo ostentarla siempre ERGA OMNES, ya que en su relación externa entre el titular y los terceros, todos tienen el deber jurídico de respetar el propio poder del titular del derecho.

No está demás dejar asentado que, al hacer la exposición del origen del Registro de la Propiedad, indicamos que en un principio únicamente se inscribían bienes inmuebles, con lo cual coinciden los autores Manuel Ossorio y Guillermo Cabanellas, pues ambos, al definir tal institución con cuerdan en que únicamente los inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, son factibles de inscribirse en dicha institución.

Vemos con satisfacción que poco a poco, la limitación de los bienes a inscribirse en dicha institución, va desapareciendo, pues si analizamos la definición aportada por el jurista Erasmo Tello Girón, citado por Hermenegildo Escobar Díaz, no se refiere a los bienes inmuebles,

---

(51) Cabanellas, Op. Cit., Tomo III, P. 516.

(52) Registro General de la Propiedad, Op. Cit., P. 1.





únicamente ; y es más, ni siquiera hace mención específica de los mismos, sino que es una defunción muy amplia, en la cual también se incluyen los bienes muebles identificables, a los cuales también nuestra ley sustantiva civil se refiere, y acá en una forma bien determinada.

### 3.- ACTOS Y CONTRATOS INSCRIBIBLES

Conviene distinguir entre las inscripciones comunes o generales, de las inscripciones especiales, tomando en cuenta la naturaleza de los actos y contratos inscribibles , encontrando que, según el autor Alfonso Brañas señala como actos o contratos inscribibles como comunes o generales, los que indica nuestro Código Civil en el artículo 1125 y, refiriéndose a las inscripciones especiales, las considera como una derivación de la norma precitada, disponiendo dentro de éstas las siguientes :

- De prenda agraria,
- De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- De propiedad horizontal,
- De fábricas inmovilizadas,
- De buques y aeronaves,
- De canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante,
- De minas e hidrocarburos,
- De muebles identificables,
- Otros que establezcan leyes especiales. (53)

Fundamentándose en el sentido de que los actos y contratos de inscripción especial, se llevan por separado en el Registro de la Propiedad.

Entrando en el análisis de nuestra ley sustantiva civil, del artículo 1125 se establece que nuestra legislación no deja lugar a dudas en lo que respecta a las inscripciones generales de actos o contratos, coincidiendo con el autor nacional precitado, y así tenemos los que siguen :

1o. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos ;

2o. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre los mismos ;

3o. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido ;

---

(53) Brañas, Op. Cit., P. 380-382.



- 4o. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos ;
- 5o. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales,
- 6o. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal ; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes ; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año ;
- 7o. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes ;
- 8o. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes ;
- 9o. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas ;
- 10o. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial ;
- 11o. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente ;
- 12o. La declaratoria judicial de interdicción y cualesquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes ;
- 13o. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario ; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas ; y,
- 14o. Los vehículos automotores y demás muebles identificables por los números y modelos de fabricación.

Luego consideramos, siempre de acuerdo con nuestra ley sustantiva civil, que en las inscripciones especiales encontramos las siguientes.

- A) Los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúna los requisitos necesarios para hacer fe en juicio ;
- B) Las providencias o sentencias firmes pronunciadas en extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la república y afecten derechos reales ; y
- C) Los testamentos y donaciones por causa de muerte. Lo anterior lo encontramos fundamentado en los artículos 1125 y 1193 del Código Civil.

Así las cosas, entendemos que en el artículo 1125 de nuestra ley sustantiva civil, están recogidas todas las inscripciones de actos y contratos comunes, cuya naturaleza va sobre derechos reales sobre inmuebles, derechos sobre muebles, derechos personales a actos sobre inmuebles y muebles y actos personales, estimando que el hecho de que en el Registro de la Propiedad se lleven por separado el control de los actos o contratos,

que según el autor Alfonso Brañas, son especiales, no cambian su naturaleza de generales o comunes ; y por lo tanto, a nuestro entender y, apoyados en nuestra legislación, creemos como inscripciones especiales, las señaladas con antelación ; en primer lugar, porque se encuentran a la deriva de la norma general contenida en el artículo 1125 ; y en segundo término, por su connotación propia ; en los dos primeros casos, porque tienen su origen fuera de las fronteras patrias ; y en el último caso, es decir, del testamento o donación por causa de muerte, por su desarrollo en el control de los actos de última voluntad con procedimientos diferentes antes del fallecimiento y después del deceso.



## CONCLUSIONES



- 1.- La usucapión, desde tiempos antiguos, ha sido considerada como una forma de adquirir la propiedad o el dominio, tanto es así que ya se encontraba regulada en las XII Tablas,
- 2.- Doctrinaria y legalmente está desarrollada la institución de la usucapión,
- 3.- Tanto la doctrina como la ley, consideran como requisitos esenciales e insustituibles, para que pueda concretizarse la usucapión, la continuidad en la posesión y el transcurso de tiempo,
- 4.- Según nuestra legislación sustantiva civil, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad por usucapión,
- 5.- De conformidad con nuestro Código Civil, son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres, sin ninguna limitación, de consiguiente, están comprendidos, dentro de otros, los inmuebles,
- 6.- Para que la posesión de determinado bien, de como resultado la adquisición del dominio, el poseedor debe mantenerlo en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y a nombre propio, esto es, que sea una posesión legítima,
- 7.- Que siendo prescriptibles todas las cosas que están en el comercio de los hombres, cuando alguien reúna los requisitos para adquirir por usucapión y ejercite sus derechos, legítima la propiedad y no la posesión,
- 8.- Según la Ley de Titulación Supletoria, al inscribir el bien o derecho que se haya tenido en posesión durante el tiempo que estipula la ley, se legitima la posesión, lo cual está muy lejos de la adquisición del dominio o propiedad, es decir, la posesión de hecho se eleva a la categoría de posesión de derecho,
- 9.- Por medio de la usucapión se puede adquirir la propiedad, tanto de bienes inmuebles, así como de los bienes muebles y semovientes,
10. La usucapión es una institución vigente pero no positiva al no existir



una normativa clara que haga viable su aplicación como acción, por cuanto que, en nuestra ley, no se desarrolla strictu sensu la prescripción adquisitiva como sucede con la prescripción extintiva, negativa o liberatoria, a la cual se le dedica un capítulo,

II.- La investigación ha arrojado, en forma indubitable, la ausencia de un procedimiento para hacer viable la adquisición por usucapión.



## RECOMENDACIONES :

- A) Como requisitos para que los bienes se puedan adquirir por usucapión, proponemos que sean de dos clases :
- I) PERSONALES : Que la posesión de la cosa por adquirir se haga a nombre propio, pública, continua, de buena fe, desconociéndose a la persona que le pertenezca ;y,
- II) PROCESALES : a) Que la solicitud de usucapión de bienes inmuebles se haga bajo juramento, que no se ha interrumpido ni discutido por ningún medio privado o público ; b) Ordenar se hagan publicaciones por tres veces en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación ; c) Fijar edictos en los estrados del tribunal y en la municipalidad en cuya circunscripción municipal se encuentre el bien, por el plazo de un mes ; d) Notificar a los colindantes ; e) Escuchar testimonio, por lo menos, de tres vecinos del municipio donde se encuentre el bien ; f) Recabar información de la Corporación Municipal respectiva con facultades de investigación, y que se apruebe la usucapión en sesión del consejo ; g) Oír a la Procuraduría General de la Nación para que emita opinión ; y h) El auto que apruebe la usucapión, se publique por una vez en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación, ordenándose su inscripción correspondiente, transcurridos diez días de la publicación, sin haberse presentado oposición,
- B) El trámite debe llevarse a cabo dentro de un proceso especial, lo que es lo mismo dentro de la jurisdicción voluntaria,
- C) Que en caso, en el trámite de la solicitud de mérito, hubiere oposición, la misma se dilucide en juicio de conocimiento oral,
- D) Que al haber transcurrido los diez años de que el solicitante haya estado poseyendo el bien inmueble u otro derecho real sobre el mismo, del cual solicita se le inscriba en el Registro de la Propiedad, se declare que como propietario del bien objeto de prescripción, puede oponerse frente a todos ; y,
- E) Que se desarrolle en el Código Civil un capítulo sobre la prescripción adquisitiva, para tener reglas más claras de juego sobre la adquisición de los bienes de diferente naturaleza.



## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Partes 1 y 2. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 2.- Aguirre Godoy, Mario. Derecho Procesal Civil de Guatemala. Tomo II. Vol. 67. Editorial Universitaria. Guatemala, Centro América. 1977.
- 3.- Nájera Farfán, Mario Efraín. Derecho Procesal Civil Práctico. Talleres de Serviprensa Centroamericana. Guatemala, C. A., 1981.
- 4.- Espín Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Vol. II. Cuarta edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1975.
- 5.- Couture, José Eduardo. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Ediciones Depalma. Tercera edición -reimpresión inalterada. Buenos Aires-Argentina. 1977.
- 6.- Carnelutti, Francesco. Derecho Procesal Civil y Penal. Tomo I. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires-Argentina. 1971.
- 7.- Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho. Vigésima Novena edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- 8.- Foignét, René. Manual Elemental de Derecho Romano. -Traducido por Arturo Fernández Aguirre. Editorial José M. Cajica JR. A. Puebla, México, 1956.
- 9.- Planiol Marcelo y Ripert Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Vol. Tomo III. Editorial Cultural, S.A. Habana, 1946.
- 10.- Rojina Villegas, Rafaél. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Décima Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.
- 11.- Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II. Tercera edición. Ediciones Pirámide S. A. Madrid. 1976.



12.- Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Tomo I. Segunda edición. Editorial Arazandi. Pamplona-España. 1979.

13.- Alarcón Miranda, Cipriano Arnulfo. Análisis Comparativo entre la Usucapión en el Derecho Guatemalteco y el Derecho Comparado. Guatemala, 1989. -Tesis-.

14.- Registro General de la Propiedad. Revista número 2. 1995.

#### DICCIONARIOS :

A) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Décima edición. Editorial Heliasta, S. R. L. -Cuatro tomos-. Buenos Aires-Argentina, 1976.

B) Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta, S.R.L, Buenos Aires-Argentina, 1978.

#### LEYES :

Constitución Política de la República de Guatemala

Código Civil (Decreto Ley 106).

Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107).