

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure, possibly a saint or scholar, holding a book. Above the shield is a crown. The shield is flanked by two lions. The circular border contains the Latin text "CAROLINA ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CAETERA URBIS CONSPICUA".

**ANÁLISIS SOCIAL Y JURÍDICO A LA ACCESIÓN POR ALUVIÓN EN LA
CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO, A RAÍZ DE LA
TORMENTA TROPICAL STAN**

LIGIA SUSSEL GARCÍA RIVERA

GUATEMALA, MARZO DE 2009

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

**ANÁLISIS SOCIAL Y JURÍDICO A LA ACCESIÓN POR ALUVIÓN EN LA
CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO, A RAIZ DE LA
TORMENTA TROPICAL STAN**

TESIS

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

Por

LIGIA SUSSEL GARCÍA RIVERA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

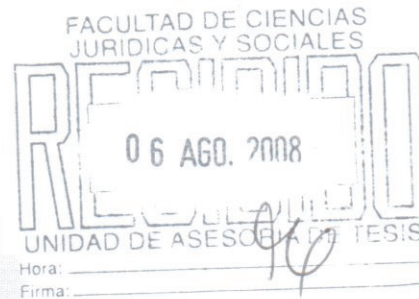
ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, marzo 2009



Guatemala, 04 de agosto de 2008

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Licenciado Castro:

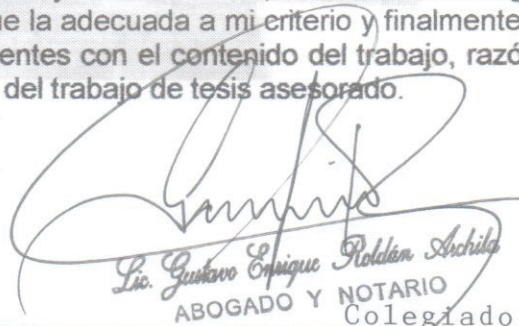
En cumplimiento de la designación que me hizo esa unidad, he procedido a dirigir y asesorar el trabajo de Tesis de la Bachiller **LIGIA SUSSEL GARCIA RIVERA**, sobre el tema: **"LA ACCESIÓN FLUVIAL DE ALUVIÓN A CAUSA DE LA TORMENTA STAN, EN CHIMALTENANGO"**, atentamente informo a usted lo siguiente:

A la Bachiller en mención se le brindó la asesoría que se necesita para la elaboración de este tipo de investigación, se convino en hacerle algunos cambios que fueron aceptados e incorporados al texto por su autora, incluyendo el título del mismo el cual actualmente es: **"ANÁLISIS SOCIAL Y JURÍDICO A LA ACCESIÓN POR ALUVIÓN EN LA CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO, A RAIZ DE LA TORMENTA TROPICAL STAN"**.

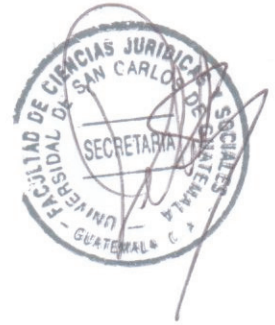
En definitiva el contenido del trabajo de tesis, es por demás interesante ya que refleja la intensión de la autora por configurar una problemática poco expuesta por los afectados, debido a la falta de ilustración que éstos tienen sobre dicho fenómeno, causante de consecuencias jurídicas.

En atención al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Universidad de San Carlos de Guatemala, fueron utilizados los métodos inductivo, analítico y sintético, y las técnicas de investigación de análisis, selección y recopilación de datos bibliográficos y documentales, además de la legislación nacional vigente, la bibliografía utilizada fue la adecuada a mi criterio y finalmente las conclusiones y recomendaciones son consecuentes con el contenido del trabajo, razón por la cual doy mi dictamen en sentido favorable del trabajo de tesis asesorado.

Respetuosamente,


Lic. Gustavo Enrique Roldán Archila
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 5,485





UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, siete de agosto de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MIRIAM MAZA TRUJILLO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante LIGIA SUSSEL GARCIA RIVERA, Intitulado: "ANÁLISIS SOCIAL Y JURÍDICO A LA ACCESIÓN POR ALUVIÓN EN LA CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO, A RAIZ DE LA TORMENTA TROPICAL STAN".

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

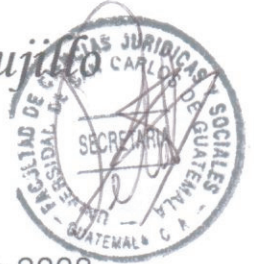

LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
CMCM/sllh



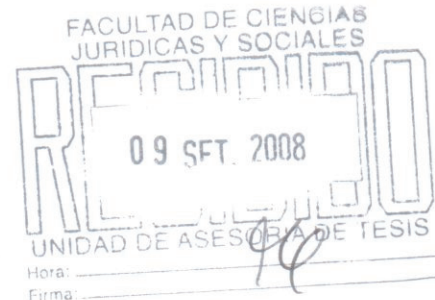


Licda. Miriam Maza Trujillo
Abogada y Notaria
Colegiado 3688



Guatemala, 28 de Septiembre de 2008

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Licenciado Castro:

Con el respeto debido, tengo el honor de informarle que he revisado el trabajo de tesis denominado **“ANALISIS SOCIAL Y JURIDICO A LA ACCESION POR ALUVION EN LA CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO, A RAIZ DE LA TORMENTA TROPICAL STAN”**, cuya autora es la estudiante **LIGIA SUSSEL GARCIA RIVERA**, el cual se encuentra concluido.

La autora realizo su trabajo en forma conveniente, científica, técnica y metodológica, apoya sus afirmaciones en bibliografía adecuada y suficiente, que hacen del mismo una útil guía de estudio para estudiantes, docentes interesados en el tema y sobre todo para las personas sujetas a las consecuencias jurídicas causadas por un fenómeno natural, tema que es poco tratado a nivel doctrinario y jurídico.

La comprobación de la hipótesis del trabajo, es concluyente con su planteamiento, en consecuencia sus recomendaciones son adecuadas y merecen ser tomadas en cuenta, por quien corresponda.

Por lo que llenándose los requisitos de fondo y forma exigidos reglamentariamente, apruebo la tesis de la estudiante Ligia Sussel García Rivera a efecto que sea discutido en su examen público profesional.

Se emite el presente dictamen conforme el artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Respetuosamente

Licda. Miriam Maza Trujillo
Abogada y Notario

6^a Av. 4-83 zona 10, Edificio Torre Marfil, Quinto Nivel
Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil
Tel. 2248-7548

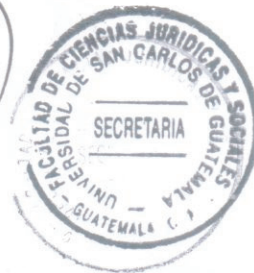


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, seis de noviembre del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante LIGIA SUSSEL GARCÍA RIVERA, Titulado ANÁLISIS SOCIAL Y JURÍDICO A LA ACCESIÓN POR ALUVIÓN EN LA CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO, A RAÍZ DE LA TORMENTA TROPICAL STAN Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh



DEDICATORIA

- A DIOS:** Fuente de vida, sabiduría y entendimiento. Porque al posar en mi, tu mirada de amor y misericordia, me permites hoy alcanzar tan preciada y anhelada meta.
- A MIS PADRES:** Walter García Duarte y Consuelo Rivera Del Cid, porque con mucho amor y sacrificio me guiaron por el camino correcto y siempre soñaron ver culminada esta meta. ¡Los quiero mucho!
- A MI ESPOSO:** Hilmar Chilín, por tu amor, comprensión y apoyo incondicional. Gracias por estar a mi lado en todo momento.
- A MI HIJA:** Daphne Sussel, porque en su mirada pura y su dulce sonrisa encontré el impulso y la razón para continuar.
- A MI HERMANO:** Walter Estuardo, por el amor, confianza y ánimo que siempre y en todo momento me has brindado, junto a tu esposa Alejandra y a mi querido sobrino Andrés.
- A MIS ABUELOS:** Julián García y Eleomedes Duarte, por su cariño y sabios consejos; Tránsito Rivera (Q. E. D.) y María Del Cid (Q. E. D.) que descansen en los brazos de nuestro Señor.
- A MIS TÍOS Y TÍAS:** Por el cariño, apoyo y consejos que me han dado.

A MIS PRIMOS Y PRIMAS:

Para incentivarlos a que sigan adelante. Especialmente a: Carmen Julia, Jennifer y Fabiola, por el importante apoyo que en su momento me brindaron.

A MIS AMIGAS:

Yessenia Ruíz, Alba Avilés, Lizet Estrada, por su sincera amistad, especialmente a Brenda Santos, porque sin tu apoyo incondicional, hubiera sido muy difícil alcanzar esta meta, que Dios te bendiga.

A LOS PROFESIONALES:

Gladis Rivera, Miriam Maza, Gustavo Roldán, Carlos Castro y Fredy Orellana, por su valiosa instrucción e invaluable aporte para la realización de esta obra.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, con profunda gratitud.

ESPECIALMENTE:

A usted que está presente para compartir conmigo la culminación de tan anhelada meta.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derechos reales.....	1
1.1 Definición.....	1
1.2 Elementos del derecho real.....	8
1.3 Clasificación de los derechos reales.....	9
1.3.1 Derechos reales de goce y disposición.....	12
1.3.2 Derechos reales de mero goce.....	13
1.3.2.1 Usufructo.....	14
1.3.2.2 Uso.....	17
1.3.2.3 Habitación.....	18
1.3.2.4 Servidumbre.....	20
1.3.3 Derechos reales de garantía.....	26
1.3.3.1 La hipoteca.....	27
1.3.3.2 La prenda.....	33

CAPÍTULO II

2. El derecho de propiedad.....	37
2.1 Evolución del derecho de propiedad.....	38

	Pág.
2.2 Definición de derecho de propiedad.....	41
2.3 Características.....	42
2.4 Teorías tradicionales.....	43
2.5 La posesión.....	45
2.5.1 Definición.....	46
2.5.2 Perfil histórico.....	46
2.5.3 Elementos de la posesión.....	50
2.5.4 Clases de posesión.....	53

CAPÍTULO III

3. Modos o formas de adquirir la propiedad.....	59
3.1 Definición.....	59
3.2 Adquisición de la propiedad en general.....	60
3.3 Modo Originario.....	60
3.3.1 Ocupación.....	61
3.3.2 Usucapión.....	61
3.3.3 Accesión.....	62
3.4 Modos derivativos.....	63
3.4.1 División de los modos derivativos.....	64

CAPÍTULO IV

4. La accesión.....	67
---------------------	----

	Pág.
4.1 Definición.....	67
4.2 Naturaleza jurídica.....	68
4.3 Clasificación.....	69
4.3.1 Accesión de inmueble a inmueble.....	69
4.3.1.1 Aluvión.....	69
4.3.1.2 Avulsión.....	70
4.3.1.3 Mutación de cauce.....	71
4.3.1.4 Formación de islas.....	72
4.3.2 Accesión de mueble a inmueble.....	73
4.3.3 Accesión de mueble a mueble.....	76
4.3.3.1 Unión o adjunción.....	76
4.3.3.2 Mezcla, confusión o conmixti3n.....	76
4.3.3.3 Especificaci3n.....	78

CAPÍTULO V

5. Análisis social y jurídico a la accesi3n por aluvión en la cabecera departamental de Chimaltenango, a raíz, de la tormenta tropical Stan.....	81
5.1 Análisis social.....	82
5.2 Análisis jurídico.....	88
CONCLUSIONES.....	93
RECOMENDACIONES.....	95

BIBLIOGRAFÍA.....

Pág.

97

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad, constituye según la doctrina, una parte importante de los derechos reales, cuenta con una amplia y específica regulación legal dentro de nuestro Código Civil, el cual aparta para el mismo, en forma total, el Título II de dicho cuerpo legal.

Es de vital relevancia dentro del marco de un Estado de Derecho, el que un sujeto pueda disponer en forma directa e inmediata de sus bienes y esta disposición sea oponible ante la generalidad humana, con la misma trascendencia trataremos los modos de adquirir la propiedad y dentro de ellos encontraremos la accesión, que puede tener lugar por fenómenos naturales como el Aluvión y la Avulsión.

La Accesión es una forma de adquirir la propiedad, sin embargo es de forma aislada, se hace de importancia no solo el estudio del tema, sino la investigación, análisis y sobre todo la orientación a la población en general, en cuanto al significado del termino mismo, como de los derechos y limitaciones que en determinado momento esta forma de adquisición de la propiedad, podría representar para los propietarios de los bienes inmuebles afectados.

Consecuentemente, en la cabecera departamental de Chimaltenango, como uno de los efectos socio-jurídicos, producidos por la tormenta tropical Stan que tuvo lugar en Guatemala en el año 2005, se produjo en algunas propiedades pertenecientes a particulares, la accesión por aluvión, misma que origina el objeto del presente trabajo de investigación, al tratar de hacer un análisis tanto jurídico como social de las consecuencias que hoy en día persisten como causa de tal fenómeno que siendo natural, se sitúa en un plano jurídico.

La hipótesis del presente trabajo de tesis, consiste en que, como consecuencia del paso de la tormenta tropical Stan, en el territorio guatemalteco en el año 2005,

específicamente en la cabecera del departamento de Chimaltenango, provocó en algunas propiedades la adquisición por aluvión tanto en las medidas y colindancias de los fundos ya constituidos.

Derivado de lo anterior, se realiza el análisis jurídico y social de tal situación a efecto de legalizar la propiedad sobre la parte de terreno adherida. Por lo tanto los objetivos son así:

General: determinar las adquisiciones por aluvión provocadas en la zona afectada, como consecuencia de la tormenta tropical Stan.

Específicos **a)**. Establecer por medio de la investigación que se efectúe en este trabajo en qué medida el Estado ha prestado ayuda a los damnificados a consecuencia de la tormenta tropical Stan y las adquisiciones por aluvión. **b)**. Dar a conocer cuales fueron las consecuencias provocadas por la tormenta tropical Stan en el área territorial indicada.

En base a los objetivos mencionados, se formularon los siguientes supuestos:

- La adquisición es un modo originario de adquirir la propiedad, tanto sobre bienes muebles como inmuebles; puede tener lugar por Avulsión o Aluvión.
- La adquisición promueve el derecho de propiedad que compete al dueño de un bien, sobre lo que éste produzca y/o a él se incorpora, más o menos inmediatamente y en calidad de accesorio y de un modo inseparable.
- La adquisición por aluvión, es el acrecentamiento de tierra que recibe paulatina e insensiblemente una finca, por efecto de las corrientes de aguas, que pertenecerán a los dueños de las heredades ribereñas. Siendo que, en las costas del mar o de ríos navegables, pertenecerán al Estado.

Sustentado en lo anterior, el presente trabajo se integra por capítulos que fueron desarrollados en el siguiente orden: en el primero, se tratan los derechos reales, en el que configuran éstos según su clasificación doctrinaria, apuntala con la legislación guatemalteca vigente; el segundo de refiere al derecho de propiedad, como el inicio o la fuente del derecho del titular para disponer y gozar de sus bienes, y los que a ellos se adhiera por causas naturales o con intervención del ser humano; el tercero, es respecto a la formas o modos de adquirir la propiedad, se presenta una breve reseña en cuanto a los modos de adquirir la propiedad, así como la clasificación doctrinaria y legal, según la legislación guatemalteca, describiendo en qué consiste cada una de éstas; el capítulo cuarto trata la accesión, esboza cada uno de los medios naturales a través de los cuales puede darse este importante y poco tratado por la doctrina, modo o forma de adquirir la propiedad; finalmente en el quinto se hace un análisis social y jurídico a la accesión por aluvión en la cabecera departamental de Chimaltenango, a raíz de la tormenta tropical Stan; se pretende entender de mejor manera las consecuencias, tanto jurídicas como sociales de la accesión por aluvión en las propiedades de los vecinos afectados en el área territorial delimitada.

Para la elaboración de este estudio, se utilizaron los métodos inductivo, analítico y sintético, que permitieron formular la propuesta citada, aplicando como técnicas: el análisis, la selección y recopilación de datos bibliográficos y documentales, así como la legislación nacional vigente acerca del tema.

CAPÍTULO I

1. Derechos reales

1.1 Definición

El intento por definir el término de *derecho real* ha sido por demás polémico a través de la historia, relacionado por muchos y en mucho con el derecho personal, sin embargo, debido a su importancia, se hace mención de las teorías que mejor sintetizan el mismo, según algunos distinguidos autores; en atención a lo anterior, se desarrollarán las teorías: clásica, personalista y ecléctica

- Teoría clásica

El autor Espín Canovas sostiene que: “La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer *erga omnes*; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia *erga omnes*, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte, el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una

prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación”¹

Por otra parte, en cuanto a esta teoría, la autora Beatriz Arean al fundamentarse en otros autores, anota: “Esta doctrina separa netamente los derechos reales de los personales, por lo que también es denominada doctrina dualista. Maynz afirma que el derecho real “consiste en nuestra voluntad dirigiéndose hacia una cosa con abstracción de todo individuo fuera de nosotros..., en los derechos reales... nuestro derecho se aplica directamente a la cosa; tenemos el derecho y podemos ejercerlo sin que sea necesaria la intervención de persona alguna” Para Mackeldey “El derecho real es el que nos pertenece inmediatamente sobre una cosa sometida por razón del mismo a nuestro poder legal y a nuestra voluntad, bien sea bajo todos los conceptos o bajo algunos solamente”²

Asimismo, sostiene el autor guatemalteco Juan Francisco Flores Juárez que: “El pensamiento clásico surgió en Roma y su influjo –que cobró categoría casi axiomática– pervivió sin obstáculos casi hasta las postrimerías del siglo pasado. Se definían los derechos reales dentro del marco de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa; esta concepción fundamentaba el paradigma de la misma en la particularidad de la relación, la que en el derecho real se desarrolla entre un hombre y una cosa *ius in re* y en la inmediatividad del vínculo, que puede ser absoluta y plena como en la propiedad o bien restringida como en los demás

¹ Canovas, Espin. **Manual de derecho civil español**, Vol. II, Pág.11

² Arean, Beatriz. **Curso de derechos reales**, Pág.16

derechos reales. Es decir el titular del derecho no necesita intermediarios para la actuación de su poderío”.³

En atención a lo anterior, la teoría clásica sostiene que la cosa será sujeto, más que objeto de relación o en la relación jurídica, en cuanto al poder que el propietario de la misma ostenta frente a los demás, al hacer valer su derecho de propiedad y disposición sobre ella sin la intervención o auxilio de otra persona.

- Teoría personalista, obligacionista o anticlásica:

Respecto de ella, el autor Alfonso Brañas anota que: “Surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios. Fundamentalmente, se parte del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas solo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal)”.⁴

Al citar a otros autores el autor guatemalteco Juan Francisco Flores Juárez, afirma que: “La prevalencia de la teoría clásica empezó a tambalearse cuando el jurista germano

³ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**, Pág. 33

⁴ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 319

Windchaidn la sometió a un detenido análisis cuya conclusión motivó cierta incertidumbre dentro de los estudios – ¿Como es posible dijo, concebir una relación jurídica del hombre con una cosa? ¿Es que las cosas tienen derecho? ¿Es que la sumisión a la potestad del hombre tiene alcance jurídico? No; esa relación del hombre con la cosa será una relación material, de hecho, muy estimable y muy económica si se quiere pero nunca jurídica-. El argumento transcrito fue génesis de la teoría obligacionista que encontraba el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho en un vinculo de carácter personal entre el titular del derecho y de los demás hombres, conformado por la obligación por parte de estos de abstenerse de perturbarlo. Oertmann, Dernburg, Fuchs, Planiol y Ripert –para no citar mas que algunos nombres- abrazaron de lleno la nueva postura, motivando su rápida difusión”.⁵

En contraposición, está teoría sostiene que es imposible que una cosa sea sujeta de una relación jurídica, ya que nunca podría, por su misma condición, llegar a ostentar derechos u obligaciones frente al otro sujeto de la relación (una persona), por lo tanto la teoría personalista estriba su importancia en la posibilidad que el propietario de la cosa haga valer sus derechos sobre ella, frente o contra las demás personas.

- Teoría ecléctica:

Debido a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, ciertos autores al notar que estas teorías incurren en exageraciones y/o defectos, intentan convergerlas armónicamente, con el propósito de aproximarlas más a la

⁵ **Ob. Cit.** Pág. 34

verdad. Es importante mencionar que se hace una doble crítica a dichas teorías: así, a la clásica se le atribuye su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Descansa sobre esta base crítica la teoría ecléctica, que por primera vez formula Berker y que a continuación se transcribe:

“El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido este por el poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más algunas de ellas. Así, la eficacia *erga omnes*, característica del derecho real, existe también en la obligación solo que resalta más en aquel. Por tanto las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial”.⁶

Según la autora Beatriz Arean, la teoría ecléctica “Trata con criterio conciliatorio de compatibilizar las ideas de la doctrina clásica con la de la teoría personalista. Critica a ambas por haber tenido en cuenta solo uno de los aspectos del derecho real: el aspecto interno la primera y el aspecto externo la segunda. La doctrina clásica únicamente

⁶ Puig Peña, Federico **Compendio de derecho civil**, T.III, Pág. 15

hizo hincapié en la relación directa e inmediata de la persona con la cosa, olvidando, aunque sin desconocerlo, el aspecto externo.

Ocurre que esa relación persona-cosa es una relación económica y no jurídica, y las relaciones jurídicas no son posibles más que entre los hombres. Mientras que el concepto de derecho personal fue construido por los partidarios de la doctrina clásica sobre la base de la relación entre el acreedor y el deudor (relación jurídica), el derecho real fue concebido enfocando la relación entre el titular y la cosa (relación económica)”⁷

Por su parte el licenciado Flores Juárez comenta: “La polarización de criterios –ya lo dijo Aristóteles- aleja de la verdad; por tanto adoptar en ocasiones un criterio mesurado, equidistante de las posiciones radicales y conforme a este razonamiento la doctrina jurídica con afanes conciliadores, estimo que ambas direcciones no estaban desposeídas de certidumbre, pecando únicamente de restringidas dado a que sus enfoques gravitaban en torno de una parte del asunto. Es así como en una afortunada fusión conceptual se llegó a establecer que Derecho Real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Barassi asignó a esta definición dos elementos fundamentales:

- Uno interno, que es la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa, explicando el autor citado que el poder hace alusión a la potestad conferida por la ley, al titular del derecho, que la cosa es el objetivo sobre el que se aprovecha

⁷Arean, Beatriz. **Ob. Cit.** Pág. 21

el poder y que la inmediatividad es la manera que asume la relación jurídica, la que se traduce en ausencia de intermediarios personalmente obligados

- Un elemento externo configurado por la absolutividad, ya que el derecho real se da frente a todos, en oposición al personal que es relativo, por cuanto que solo existe contra el deudor”⁸

En conclusión, esta última teoría concilia los aspectos importantes de la clásica y la personalista, al distinguir que derecho real, es el poder que cualquier persona tiene de forma directa e inmediata sobre la disposición de un bien o cosa, mismo que lo puede hacer valer frente a todas las demás personas. En consecuencia, el derecho personal es la relación que existe entre dos persona propiamente una llamada deudor y otra llamada acreedor, en virtud de la obligación que el primero tiene en cuanto a la realización de una prestación sobre el objeto de esta relación jurídica.

Puede concluirse entonces en que **derecho real**, es el poder que cualquier persona tiene de forma directa e inmediata sobre la disposición de un bien o cosa, mismo que lo puede hacer valer frente a todas las demás personas. A diferencia, el **derecho personal** es la relación que existe entre dos personas propiamente, una llamada deudor y otra llamada acreedor; en virtud de la obligación que el primero tiene en cuanto a la realización de una prestación.

Los derechos reales y personales conforman el denominado derecho patrimonial, en razón que ambos representan o tienen un valor pecuniario.

⁸ Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 35

1.2 Elementos del derecho real:

El derecho real, contiene los siguientes elementos:

- La existencia del poder jurídico.
- La forma de ejercicio de este poder, en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa.
- La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma.
- La oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto y verdadero.

Por lo tanto, merece la pena hacer la siguiente acotación:

- “Poder jurídico. significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, es que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración aún cuando jamás se ejecuten, es decir se trata de un aprovechamiento jurídico no económico.
- Sujeto activo, persona titular del poder jurídico susceptible de ejercerse sobre la cosa.
- Sujeto pasivo, representa la universalidad, o sea los terceros respecto de los cuales es oponible el poder jurídico sobre la cosa.

- Cosa. bien corporal e incluso incorporal o inmaterial”⁹

Sin embargo, resulta valioso mencionar que Alfonso Brañas, distingue generalmente dos elementos: “Un elemento interno, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o mas personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas”.¹⁰

Es entonces, ese elemento interno el que permite que el propietario de un bien disponga de cualquier manera sobre el mismo sin estar sujeto a ninguna limitación más que a las establecidas por la ley, y el elemento externo será consecuentemente, la posibilidad de constreñir a las demás personas, de abstenerse a realizar cualquier transacción sobre ese mismo bien.

1.3 Clasificación de los derechos reales:

Al respecto, los derechos reales se han clasificado en las modalidades, antigua y moderna, mismas a las que a continuación se hace relación:

- Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del

⁹ Hernández, Juan Bautista. **Derechos Reales**, www.elprisma.com/apuntes/curso.=771930k, 28-04-2007

¹⁰ **Ob. Cit.** Pág. 322

dominio (por ejemplo, las servidumbres).

- Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en: derechos reales de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (usufructo), derechos de garantía (hipoteca), y derechos reales de adquisición (opción y tanteo)

Igualmente, merece la pena mencionar que Sánchez Román, citado por el autor Flores Juárez, clasificaba a los derechos reales de la manera siguiente:

“Derechos reales similares del dominio:

- ✓ La posesión
- ✓ El derecho hereditario
- ✓ La inscripción arrendaticia
- ✓ Derechos reales limitativos:
- ✓ Las servidumbres
- ✓ Los censos
- ✓ La hipoteca

Por la finalidad institucional:

- ✓ Derechos reales de Goce: Usufructo, uso y habitación y servidumbre
- ✓ Derechos reales de garantía: Prenda, hipoteca y anticresis

- ✓ Derechos reales de adquisición: Retracto, tanteo y opción”¹¹

Hoy en día se vacila acerca de la naturaleza de la posesión, la inscripción arrendaticia y el derecho hereditario, a las cuales no cabe asignarles la categoría de derechos reales.

Otro criterio clasificatorio es incluido por Puig Peña y los sintetiza así:

“Por el objeto:

- ✓ Derechos reales sobre cosas corporales
- ✓ Derechos reales sobre cosas incorporeales
- ✓ Derechos reales sobre derechos
- ✓ Derechos reales *in re intellectuali* (derechos de autor, de inventor)

Por la protección que el derecho les brinda:

- ✓ Derechos reales de protección provisoria: La posesión
- ✓ Derechos reales de protección perfecta o definitiva: La propiedad y los demás derechos reales”¹²

“Nuestra legislación no se ocupa de clasificar los derechos reales en ninguno de sus artículos, aunque resulte evidente que nuestro código ha sido influido en este caso –por

¹¹ Ob. Cit. Pág. 39

¹² Ob. Cit. Pág. 20

la corriente italiana generada por Dussi y Barassi que disgrega a la propiedad –como derecho pleno- de los llamados derechos reales limitativos –derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía-“. ¹³

Consecuentemente, no menos importante, a continuación se presenta la clasificación de los derechos reales contenidos en el Código Civil guatemalteco:

Derechos reales de goce y disposición:

- ✓ La propiedad
- ✓ La posesión

Derechos reales de mero goce:

- ✓ Usufructo
- ✓ Uso y habitación
- ✓ Servidumbre

Derechos reales de garantía:

- ✓ Hipoteca
- ✓ Prenda

1.3.1 Derechos reales de goce y disposición

El ser humano para satisfacer sus necesidades, necesita de las cosas, de su posesión,

¹³ Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit**, Pág. 39

goce y explotación; por eso, todos los ordenamientos jurídicos regulan esa relación de dominación, de decidir quién, cómo y con qué límites podrá poseer las cosas y extraer de ellas las utilidades que éstas pueden proporcionar.

En este orden de ideas y dentro de esta clasificación se encuentra por excelencia la propiedad, la cual se desarrollará con la importancia y profundidad del caso, en el siguiente capítulo, no dejando de mencionar que derivado del estudio, se considera que la propiedad es esa facultad que una persona tiene de gozar y disponer en forma inmediata de sus bienes, facultad *erga omnes*.

1.3.2 Derechos reales de mero goce

Son derechos reales de mero goce el usufructo, el uso y la habitación, según el código civil guatemalteco, pudiendo incluirse entre ellos, las servidumbres.

El *usufructus*, *usus* y *habitatío*, se considera que surgieron en el Derecho Romano bajo la configuración genérica de servidumbres personales, pero esta denominación desapareció por el influjo de la Revolución Francesa.

Estos, son los derechos reales que conceden a su titular el poder jurídico de disfrutar, total o parcialmente, de un bien de ajena pertenencia.

1.3.2.1 Usufructo

“Del latín *usus* (uso) y *fructus* (fruto); el derecho de usar lo ajeno y percibir sus frutos”¹⁴
Colin y Capitant definen el usufructo como “El derecho de gozar de las cosa en que otro tiene propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la substancia”.¹⁵

El autor mexicano, Rojina Villegas refiere que “El usufructo es el derecho de usar de las cosas de otro y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas; porque es un derecho sobre un cuerpo y si el cuerpo se destruye queda necesariamente destruido el derecho”¹⁶

Elementos del usufructo

En cuanto a los elementos constitutivos del usufructo, estos pueden ser de dos categorías:

Elementos subjetivos o personales:

A través de este derecho real, el propietario del bien concede a otra persona, ya sea ésta individual o jurídica, la facultad de usar y disfrutar el bien, con la certidumbre de

¹⁴ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**T.IV. Pág. 340

¹⁵ Flores Juárez, Juan Francisco, **Ob. Cit.** Pág. 150

¹⁶ *Ibid.* Pág.150

que su derecho alcanzará, de acuerdo a las estipulaciones bajo las que se constituya el usufructo.

El dueño de la cosa recibe el nombre de usufructuante o nudo propietario y la persona a cuyo favor se constituye, se le denomina usufructuario.

Elementos objetivos o reales:

El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, corporales e incorporales.

Clasificación del usufructo:

Por la persona beneficiada:

- ✓ Simple: el que es atribuido a una sola persona.
- ✓ Múltiple: que es atribuido a varias personas y que a su vez puede ser:
- ✓ Simultáneo: este tipo de usufructo surge con la herencia y motiva el goce actual de varias personas.
- ✓ Sucesivo: este usufructo es aquel en el cual varias personas entran en el goce unas después de otras.

Por las cosas:

- ✓ Propio o normal: cuando recae en cosas no consumibles
- ✓ Impropio o anormal: (cuasi-usufructo) si recae sobre cosas consumibles
- ✓ Singular: si recae sobre cosas determinadas
- ✓ Universal: si recae en un patrimonio

Por el objeto:

- ✓ Usufructo sobre cosas: Todas las cosas que estén en el comercio de los hombres y que sean susceptibles de producir un goce o bien una utilidad, pueden ser objeto de usufructo.
- ✓ Usufructo sobre derechos: Puede constituirse este tipo de usufructo siempre que los derechos no sean personalísimos o intransmisibles

Por su origen:

- ✓ Legales: los constituidos por la ley
- ✓ Voluntarios: los constituidos a través de actos volitivos intervivos (contrato) o mortis causa (testamento)

Por su duración:

- ✓ Vitalicios: que son la regla general

- ✓ A plazo: cuando el contrato especifica el tiempo de duración del mismo.

Clasificación del Usufructo, según el Código Civil guatemalteco

El Artículo 705 del Código Civil regula que “El usufructo puede constituirse por tiempo:

- ✓ Fijo: en esta clase de usufructo, se señala la fecha en que terminará.
- ✓ Vitalicio: El usufructo termina con la muerte del usufructuario
- ✓ Puramente: El usufructo no está sujeto a condición es a tiempo fijo o vitalicio
- ✓ Bajo Condición: Esta sujeto a condición para la terminación del usufructo”

Sobre la base de la doctrina, se define al usufructo como un derecho real de mero goce, mediante el cual una persona denominada usufructuario puede gozar de un bien de ajena pertenencia en forma ilimitada, perteneciéndole los frutos que éste produzca, con la obligación de restituirlo al usufructuante al terminar el mismo observando cuidadosamente la clase de usufructo que se constituyó según la legislación vigente.

1.3.2.2 Uso

El derecho real de uso en el derecho antiguo, fue considerado como una servidumbre personal, al igual que el usufructo, hoy en día es considerado por varios autores como un derecho real de mero goce. Sin embargo, merece la pena transcribir la definición de esos conceptos, que algunos autores aportan.

“Acción o efecto de servirse de una cosa; de emplearla o utilizarla”¹⁷

“El derecho de uso atribuye la facultad de utilizar un bien ajeno y de percibir los frutos del mismo pero modulado por el baremo representado por las necesidades del mismo usuario y las de su familia”¹⁸

En este sentido, el Artículo 745 de nuestro Código Civil dispone: “El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia.”

1.3.2.3 Habitación

“La habitación como derecho real o servidumbre, constituye el derecho o facultad de vivir en casa ajena sin pagar alquiler. Puede constituirse este derecho por contrato, por concesión de mera liberalidad y revocable, por testamento, por prescripción y en los juicios divisorios”¹⁹

“Podemos definir el uso, indicando que es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma, ni substancia y de carácter intransmisible... El derecho real de habitación es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa.”²⁰

¹⁷ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** T.IV. Pág. 332

¹⁸ Aguilar Guerra, Vladimir Osman, **Derechos reales**, Pág. 396

¹⁹ *Ibid.* Pág. 281

²⁰ Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 160

El Código Civil, en el Artículo 746, establece que “La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho.”

La diferencia básica entre el usufructo, el uso y la habitación, radica entonces en que el usufructo y el uso, pueden constituirse tanto sobre bienes muebles e inmuebles; en forma gratuita u onerosa; sin embargo en cuanto a los frutos naturales y/o civiles, en el usufructo pertenecen en forma ilimitada al usufructuario, prodúzcanse ordinaria y/o extraordinariamente; mientras que en el uso, le pertenecerán al usuario en forma limitada. Por el contrario, la habitación únicamente puede constituirse sobre bienes inmuebles siendo siempre gratuita, porque en caso contrario, es decir, si se constituye de forma onerosa, dejaría de clasificarse como un derecho de mero goce, para convertirse en un contrato de arrendamiento.

Otra diferencia es que el uso y la habitación, no se pueden enajenar, gravar, ni arrendar, es decir son derechos intransmisibles, mientras que el usufructo es un derecho susceptible de enajenación.

Características de los derechos de uso y habitación:

Sobre la base de la normativa civil vigente y conforme a lo regulado en los Artículos del 747 al 750, se enumeran las características siguientes:

1. “Los derechos de uso y habitación se regulan por el título que los constituye...”

2. Los derechos de uso y habitación no se pueden enajenar, gravar ni arrendar.
3. Para gozar de los derechos de uso y habitación, debe prestarse previamente garantía y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario.
4. Los derechos de uso y habitación se establecen y se pierden de la misma manera que el usufructo.”

1.3.2.4 Servidumbre

La servidumbre es, para unos autores, un derecho real limitativo del dominio, y para otros, un derecho real de goce. Debe tenerse presente, que los derechos reales de goce son en cierta forma, limitativos del dominio; en el derecho real de servidumbre, el derecho de propiedad se limita porque sobre determinada parte de un bien inmueble el propietario no puede ejercer sus facultades como tal.

“En este campo jurídico, la palabra servidumbre, conservando su carácter ingrato, ha adquirido en el presente significación distinta a la del pasado. De la idea inicial de sometimiento en que un hombre podía encontrarse respecto a otro, ha pasado al criterio actual predominante, en que las servidumbres únicamente admitidas son las prediales, como se expresa en la definición del código civil francés, donde se dispone: Una servidumbre es una carga impuesta sobre una propiedad para uso y utilidad de una propiedad perteneciente a distinto propietario. De acuerdo con tal concepto, necesariamente se supone la idea de dos inmuebles distintos, pertenecientes a dos

propietarios, también diferentes”²¹

Espín Canovas define el derecho de servidumbre como “un derecho real perteneciente al dueño de un fundo sobre otro fundo ajeno, por el que puede exigir del dueño de este, que sufra la utilización de su fundo de algún modo, o se abstenga de ejercer ciertas facultades inherentes a la propiedad”²²

El licenciado Flores cita al autor Dusi quien considera que “servidumbres son los derechos limitados de goce sobre cosa ajena, pertenecientes e inherentes a una persona o feudo”²³

El autor mexicano Rojina Villegas dice: “Las servidumbres son gravámenes reales que se imponen a favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero”²⁴

El Código Civil, define la servidumbre, en el Artículo 752 como “el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal”; aclara que el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; y el inmueble que la sufre, predio sirviente.

De las definiciones transcritas, se concluye en que la servidumbre es un derecho real, mediante el cual se grava un predio denominado sirviente en beneficio de otro llamado

²¹ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** T.IV, Pág. 60

²² **Ob. Cit.** Pág. 70

²³ **Ob. Cit.** Pág. 162

²⁴ **Ibid.** 162

dominante, los cuales pueden pertenecer a distintas o a la misma persona.

Características del derecho de servidumbres:

Es importante considerar las características que contempla el Código Civil, siendo las siguientes:

✓ Inseparabilidad:

El Artículo 755, preceptúa que “las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen”. Esta circunstancia implica que el cambio de propietario no modifica la situación de la servidumbre, porque este gravamen está vinculado a los predios no a las personas

✓ Indivisibilidad:

El Artículo 756 establece que “si se divide el predio sirviente, cada una de sus porciones tiene que tolerarla en la parte que le corresponde”. Es decir que si el predio sirviente fuere enajenado parcialmente, la servidumbre persiste, como que si la enajenación no se hubiese efectuado.

Clasificación de las servidumbres

El autor Flores Juárez, aporta la siguiente clasificación:

“Por la naturaleza de los predios

- ✓ Urbanas: Cuando se constituye en provecho de un edificio
- ✓ Rusticas: Cuando se constituyen en provecho de un predio sin edificar

Por el contenido

- ✓ Positivas: Cuando el propietario se obliga a dejar hacer algo a un tercero
- ✓ Negativas: Las que prohíben al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre

Por el ejercicio

- ✓ Continuas: Son aquellas cuyo uso es incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre
- ✓ Discontinuas: Las que se usan a intervalos mas o menos largos y dependen de actos del hombre.

Por las evidencias de su existencia:

- ✓ Aparentes: Las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan su uso y aprovechamiento.
- ✓ No Aparentes: Las que no presentan indicio de inexistencia.
- ✓ Legales: Son aquellas impuestas por la ley como consecuencia de la situación

natural de los predios y tomando en cuenta un interés particular o colectivo. Las legales se subdividen en legales naturales, que son aquellas que impone la ley como consecuencia de la situación natural de los predios y legales en sentido estricto, que son las que impone el legislador en beneficio particular o colectivo, a pesar de que no las motive la situación de los predios.

- ✓ Voluntarias: Aquellas que surgen de la voluntad de las partes manifestada contractualmente o por disposición de última voluntad.”

Clasificación legal de las servidumbres

El Código Civil guatemalteco clasifica las servidumbres en:

- ✓ Continuas o discontinuas
- ✓ Aparentes o no aparentes
- ✓ Voluntarias y legales

De acuerdo al Artículo 754 “las servidumbres son continuas cuando su uso es o puede ser incesante, sin intervención de ningún hecho actual del hombre; y discontinuas, aquellas cuyo uso necesita algún hecho actual del hombre. Por tanto, la continuidad o discontinuidad depende de si existe o no hecho del hombre”.

El último párrafo del Artículo 754 establece: “son aparentes, las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento, y no aparentes, las que no presentan signo exterior de su existencia”. Por consiguiente, las

servidumbres aparentes, se revelan a si mismas; el signo exterior puede encontrarse tanto en el fundo sirviente como en el dominante. Contrariamente, las no aparentes no presentan signos externos que permitan deducir su existencia.

Al tenor del Artículo 757 “Las servidumbres se derivan de la situación natural de los predios, de las obligaciones impuestas por la ley o de la voluntad de los propietarios”.

Cabe mencionar, que las servidumbres legales son establecidas para utilidad publica o comunal se rigen por leyes y reglamentos especiales y, en su defecto, por las disposiciones del Código Civil resumiendo lo que establece el Artículo 758.

Las servidumbres contenidas en el Código Civil son las siguientes:

- a) De acueducto (Artículo 760);
- b) De paso (Art. 786);
- c) De comunicación (Art. 795);
- d) De conducción de energía eléctrica (Art. 797);
- e) De desagüe (Art. 798);
- f) De abrevadero y saca de agua (Art. 781);
- g) De estribo (Art. 778).

Las servidumbres voluntarias, tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser establecidas, derogadas o modificadas por la voluntad de estos, es decir, su constitución deriva de las necesidades de los particulares, dueños de las propiedades

afectadas y/o beneficiadas por las mismas. Ellos de común acuerdo y voluntariamente sin imposición alguna, deciden que tipo de servidumbre utilizarán o establecerán para su beneficio personal y de la misma manera acordarán las modificaciones, el tiempo por el cual tendrán vigencia y en su caso las condiciones a las que se obligarán.

1.3.3 Derechos reales de garantía

“Se llaman así estos derechos porque van encaminados a asegurar o garantizar un crédito, y tienen una condición jurídica, como es la de ser derechos accesorios, que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal”.²⁵

Antecedentes históricos

Se desarrolló en el derecho romano la garantía real a través de tres instituciones: la *fiducia*, el *pignus* -actualmente, la prenda- y la hipoteca. La *fiducia* era la combinación primitiva. El deudor transmitía (por la *mancipatio* o la *in iure cesio*) la propiedad de la cosa destinada a servir de garantía al acreedor; pero este contraía la obligación de la *remancipatio* para el caso de que a su debido tiempo le fuese satisfecha su obligación.

Para salvar los inconvenientes de la *fiducia* (la cual no garantizaba suficientemente el derecho del deudor contra una posible enajenación por parte del acreedor), se ideó el *pignus*, o sea, una forma de garantía en que solo se transmitía al acreedor la posesión, no el dominio de la cosa. Mas como todavía quedaban en pie algunos inconvenientes (tales como el de privar al deudor del uso de la cosa), hubo que adoptar para

²⁵ Canovas, Espín, **Ob. Cit.** Pág. 78

remediarlos la institución de la hipoteca, basada en el principio de que los bienes del deudor pueden servir de garantía al acreedor mediante una simple convención y sin necesidad de pasar al dominio ni a la posesión de este. La prenda y la hipoteca coexistieron en el derecho romano sin una precisa diferenciación. No obstante, en un sentido estricto se llamó *pignus* al vínculo acompañado de traslación de la cosa a manos del acreedor, e hipoteca, al vínculo constituido con ese desplazamiento de posesión; y en tiempo de Justiniano se empezó, además, a referir al *pignus* especialmente a las cosas muebles aunque sin llegar a hacer de esto un requisito esencial o natural de la prenda.

1.3.3.1 La hipoteca

- Definición

“Esta palabra de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, asistirle o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación”.²⁶

Es importante citar a Roca Sastre, quien expresa que la hipoteca es “derecho real accesorio, indivisible, de continuación registral y recayente sobre bienes inmuebles ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y que sujeta inmediatamente lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir

²⁶ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** T.II, Pág. 309

eventualmente la realización de su valor, así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo ello en garantía de la efectividad de una obligación dineraria”²⁷

Para el autor guatemalteco Vladimir Aguilar, la hipoteca es “un derecho real de garantía y de realización de valor, de constitución convencional, que recae sobre bienes inmuebles, para asegurar el cumplimiento de una determinada obligación y, en caso de incumplimiento, la satisfacción forzosa del derecho de crédito mediante la realización del valor del bien a través de los procedimientos legalmente previstos”²⁸

El Código Civil guatemalteco, en el Artículo 822 dispone: “La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”

Entonces la hipoteca es un derecho real de garantía que consiste en gravar un bien o bienes inmuebles a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de la obligación dineraria adquirida por el deudor, en consecuencia con lo sostenido por el doctor Vladimir Aguilar, al no cumplir el deudor con el pago al cual se comprometió, el acreedor podrá ejecutar el cobro por la vía correspondiente, haciendo uso de esa garantía que el bien inmueble hipotecado representa y por ende recuperar lo adeudado, cumpliéndose de esa forma la finalidad de ésta institución.

²⁷ Aguilar Guerra, Vladimir Osman, **Ob. Cit.** Pág. 431

²⁸ *Ibid.* Pág. 432

- Características:

a) Es un derecho real:

Como tal derecho real, la hipoteca sujeta al inmueble sobre el que recae al poder directo de su titular, quien puede ejercitar dicho poder sin intermediación de persona alguna, en los estrictos términos del contenido de su derecho; el acreedor hipotecario puede promover la enajenación del bien hipotecado sin y aún contra la voluntad de su dueño o de poseedor actual y sin necesidad de que ellos realicen conducta alguna destinada a dar efectividad a su derecho.

b) Es un derecho real de garantía:

En cuanto a garantía, produce la sujeción del inmueble dado en hipoteca y la posibilidad de su ejecución, con el fin de que con su valor se satisfaga la obligación por la que fue hipotecado.

c) De constitución registral:

Para su validez, precisa ser otorgada en escritura pública, e inscrita en el Registro de la Propiedad, es decir la inscripción registral es configurada como requisito constitutivo.

d) Indivisible:

La indivisibilidad de la hipoteca consiste en que subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada.

e) Es un derecho accesorio:

Esto significa que la hipoteca es inseparable del crédito al que garantiza y asegura. Por consiguiente la hipoteca no puede existir, ni ser eficaz, con independencia del crédito garantizado.

f) Grava bienes inmuebles los que deben estar determinados:

Esta característica alude a la circunstancia de que los bienes inmuebles dados en garantía deben estar perfectamente determinados, así mismo, se debe describir el crédito garantizado.

g) No implica la posesión de los bienes:

Al no haber desplazamiento posesorio, el propietario de los bienes dados en garantía, sigue en su disfrute y puede explotarlos económicamente.

h) Su finalidad es garantizar o asegurar la satisfacción de un crédito dinerario:

O bien, un crédito económicamente valuable mediante la realización del valor del bien

dado en hipoteca.

i) No hay saldo insoluto:

El saldo insoluto no es más que aquella deuda no cumplida, pagada o satisfecha.

j) La constitución y aceptación de la hipoteca debe ser expresa:

Únicamente podrán hipotecar quienes tengan la libre disposición de los bienes sobre los que se establezcan.

Clasificación de las hipotecas

El licenciado Flores Juárez hace la siguiente clasificación:

- “Por su origen
 - ✓ Voluntarias: son aquellas que surgen a la vida jurídica en virtud del negocio jurídico.
 - ✓ Legales: son las establecidas por la ley bajo determinados requisitos. Nuestro Código Civil no hace mención en ninguno de sus artículos de hipotecas legales.

- Por su forma
 - ✓ Expresas: son las que han de ser inscritas en el Registro de la Propiedad para ser consideradas con validez
 - ✓ Tácitas: son aquellas que no requieren para su validez de la publicidad registral. Este tipo de hipoteca es inexistente en el derecho moderno.

- Por el contenido
 - ✓ Hipotecas ordinarias: son las que aseguran una obligación existente y pre-determinada.

 - ✓ Hipotecas de seguridad: son aquellas en las que se garantiza una obligación de existencia dudosa y cuya cuantía no esta determinada, o en términos mas exactos la que garantiza el crédito siempre que se pruebe su existencia y cuantía por medios ajenos al registro. En nuestra legislación solo cabe hablar de hipotecas ordinarias.

- Por el objeto
 - ✓ Generales: las que gravitaban sobre los bienes del deudor, como la del físico y la mujer por su dote. Estas hipotecas solo tienen importancia histórica.

- ✓ Especiales: las que solo gravan bienes determinados”²⁹

Se considera que en el caso de las hipotecas que por su objeto son generales, a pesar de su importancia únicamente histórica, vendrían a ser en el caso de la dote de la mujer, como una especie de hipoteca sobre los derechos hereditarios que aún no eran divididos o individualizados, *contrario sensu*, las hipotecas especiales, gravan en forma individualizada a bienes específicamente determinados.

1.3.3.2 La prenda

- Definición

“Contrato y derecho real por el cual una cosa mueble se constituye en garantía de una obligación, con entrega de la posesión al acreedor y derecho de éste para enajenarla en caso de incumplimiento y hacerse pago con lo obtenido”³⁰

El autor Vladimir Aguilar expone lo siguiente: “La prenda es un derecho real de garantía que recae sobre bienes muebles y exige el desplazamiento de la posesión, facultando al acreedor para proceder a la enajenación del bien pignorado, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, y cobrarse el crédito con su importe”³¹

El Código Civil guatemalteco, en el Artículo 880 define la prenda como el “derecho real

²⁹ **Ob. Cit.** Pág. 191

³⁰ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** T.III, Pág.353

³¹ **Ob. Cit.** Pág. 473

que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación”.

Resumiendo lo que la doctrina apunta, la prenda es un derecho real de garantía, a través de ella, el deudor entrega un bien mueble al acreedor, para garantizar el cumplimiento de la obligación adquirida por él, siendo que si no cumple en el plazo o en las condiciones pactadas, el acreedor podrá con ese bien mueble, hacerse pago por la obligación incumplida por el deudor.

- Características

El doctor Vladimir Aguilar en su libro derechos reales, anota los siguientes caracteres:

- ✓ “Es un derecho real limitado o limitativo del dominio.
- ✓ Accesorio del crédito al que garantiza. Es decir, existe en tanto exista el crédito garantizado. La transmisión o extinción del crédito garantizado supone la transmisión o extinción del derecho real de prenda.
- ✓ De garantía y realización de valor.
- ✓ Su característica diferencial consiste en el desplazamiento posesorio.
- ✓ Solo puede recaer sobre bienes muebles.
- ✓ La prenda, como la hipoteca, es indivisible, subsistiendo íntegra hasta la completa extinción del crédito garantizado, aunque la prenda recaiga sobre una cosa divisible o la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor. La indivisibilidad significa pues, que la prenda no puede ser dividida aunque se divida la obligación garantizada. Significa también que el pago parcial

de la deuda no implica disminución proporcional de la prenda.

- ✓ Contempla el saldo insoluto".³²

Como características principales de la prenda, contenidas en el Código Civil pueden señalarse:

- ✓ Es un derecho real de garantía, constituido sobre bienes muebles (Art. 880).
- ✓ Afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el derecho quede obligado personalmente, salvo pacto expreso (Art. 881).
- ✓ El contrato de prenda da al acreedor el derecho de ser pagado con preferencia a otros acreedores, del precio en que se venda la prenda (Art. 882).
- ✓ Es nulo todo pacto que autorice al acreedor para apropiarse la prenda o para disponer de ella por si mismo en caso de falta de pago (Art. 882).
- ✓ Un objeto puede darse en prenda a varias personas sucesivamente, con previo aviso en forma autentica a los acreedores que ya tienen la misma garantía (Art. 883).
- ✓ Los acreedores seguirán el orden en que han sido constituidas las prendas para el efecto de la preferencia en el pago (Art. 883).
- ✓ La prenda debe constar en escritura publica o documento privado, identificándose detalladamente el o los bienes sobre los cuales se constituye (Art. 884).
- ✓ La aceptación del acreedor y del depositario deberá ser expresa (Art. 884)
- ✓ Los bienes pignorados, al constituirse la garantía, deberán ser depositados en el

³² Ob. Cit. Pág. 474

acreedor o en un tercero designado por las partes, o bien en el propio deudor si el acreedor consiente en ello (Art. 885).

Puede considerarse indudablemente que, la diferencia fundamental que distingue a la hipoteca de la prenda, radica en que la primera es constituida únicamente sobre bienes inmuebles y la segunda, será constituida solamente sobre bienes muebles.

CAPÍTULO II

2. El derecho de propiedad

“En el mundo jurídico se usan dos términos propiedad y dominio con un significado semejante, aunque no toda la doctrina comparte esa identidad al defender un alcance diverso y así propiedad deriva del término latino *propietas* que a su vez arranca de *propius* que equivale a lo que es propio de una persona; mientras que dominio tiene su origen en *dominus* lo que atañe al dueño o titular de una cosa o bien. Sin embargo la distinción carece de utilidad y por eso no debe existir inconveniente en el empleo indistinto de los dos términos. Tradicionalmente y ya desde el Derecho Romano, ambos vocablos han sido utilizados como sinónimos. Según la posición dominante, la palabra propiedad es más genérica, pues se la puede emplear para referirse a todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria. Comprende al dominio, que es el derecho de propiedad sobre las cosas.”³³

En el derecho romano, agrupando las diversas facultades que la propiedad implica, se consideraba como el derecho constituido sobre cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ellas, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que dispongan en contrario la ley, la convención o la voluntad del testador; y también como el *jus utendi* (derecho de usar), *fruendi* (de percibir los frutos), *abutendi* (de abusar, en acepción muy dudosa), *possidendi* (de poseer) *alienandi* (de enajenar), *disponendi* (de disponer) *et vindicandi* (de reivindicar).

³³ Arean, Beatriz, **Ob. Cit.** Pág. 191

2.1 Evolución del derecho de propiedad

Parafraseando lo que apuntara el autor Aguilar Guerra en su obra “Derechos Reales”, antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

La evolución del derecho de propiedad puede enmarcarse dentro de cuatro grandes edades de la historia:³⁴

1) Edad antigua

Este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:

- La propiedad religiosa:

Propia de las culturas egipcia y asiria, en donde se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la Deidad, y ésta a través de sus representantes –los soberanos- la distribuían con un carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares.

³⁴ **Ob. Cit.** Pág. 215

- La propiedad colectiva o tribal:

En esta forma la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso.

- La propiedad en el derecho romano:

En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo. El derecho romano admitía una propiedad quiritaria caracterizada porque solo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario.

La propiedad quiritaria o genuina debía adquirirse a través del *mancipatio*, rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del estado y cinco testigos o bien a través de la *in iure cesio* que era un juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra.

Coexistía junto a este tipo de propiedad la conocida como *bonitaria o pretrianan*, consistente en una propiedad de segundo grado adquirida únicamente mediante la *traditio*, medio no adecuado para obtener la propiedad *ex jure quiritum*. Justiniano unió estos dos tipos de propiedad, creando la llamada propiedad única.

2) Edad media

Esta etapa de la humanidad comprende desde la caída del Imperio Romano de occidente, en el año 476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en el año 1492. La propiedad durante este periodo sufre una honda transformación motivada por el surgimiento de ciertas instituciones –como el patronato y la concesión- que dieron lugar a una transformación en el orden social. Germinó la idea de la protección del débil por el fuerte y se consolidó al desembocar en el feudalismo.

3) Edad moderna

Da inicio con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en el año de 1789.

El feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración del poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía, centralizando la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales.

.

4) Edad contemporánea

Comienza en el año de 1789 y llega hasta nuestros días. En la época actual la propiedad se ha polarizado bifurcando su sentido en razón de las dos tendencias

ideológicas concretizadas en sendos sistemas económicos: El capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el socialismo fundando sobre la idea del colectivismo.

2.2 Definición de derecho de propiedad:

“Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa”³⁵

Serrano Alonso, define el derecho de propiedad como “el derecho subjetivo de naturaleza real que atribuye a su titular el más completo y variado conjunto de facultades sobre un bien o derecho, oponible a terceros, de duración perpetua o indefinida y cuyo ejercicio esta subordinado al interés general”³⁶

Según Puig Peña, “Derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”³⁷

En el Código Civil, Artículo 464 se define la propiedad como el “derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

En consecuencia y resumiendo lo anteriormente apuntado, propiedad es un derecho real que atribuye a la persona la facultad de disponer y gozar de un bien siempre dentro

³⁵ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** T. III. Pág. 406

³⁶ Aguilar Guerra, Vladimir Osman, **Ob. Cit.** Pág. 213

³⁷ Puig Peña, Federico, **Ob. Cit.** T.II Pág. 283

de los límites establecidos en la ley.

2.3 Características

Según el doctor Vladimir Aguilar,³⁸ la propiedad se caracteriza de la manera siguiente:

- ✓ Es un derecho subjetivo de naturaleza real porque atribuye a su titular un poder inmediato y directo sobre el bien o derecho que constituye su objeto.
- ✓ Atribuye a su titular un poder que puede ejercitarse frente a todos los individuos.
- ✓ El contenido de ese poder se integra, en principio, por una serie ilimitada de facultades de las cuales el titular puede desprenderse temporalmente concediendo un derecho restringido a otra persona sin que por ello quede alterada la esencia del derecho.
- ✓ No obstante ese carácter ilimitado el poder del titular está sometido en su ejercicio a limitaciones de muy diversa índole unas derivadas de la colisión con otros derechos de propiedad, pertenecientes a otros titulares y otras a intereses generales de la colectividad.
- ✓ Es un derecho de duración perpetua o indefinida en el sentido de que es un derecho que no está sujeto en su vigencia a limitaciones temporales, de manera

³⁸ Ob. Cit Pág. 214

que puede durar tanto como el objeto sobre el que recae.

2.4 Teorías tradicionales

Bajo este rubro se aglutinan las teorías que tratan de explicar el derecho de propiedad, entre los autores que comentan estas teorías, se encuentra el licenciado Flores Juárez; según este autor:

a) “Teoría de la ocupación:

Que encuentra el fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre primitivo hizo de las *res nullius*, convirtiéndose esta relación de provisoria en permanente con el advenimiento del sedentarismo. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.

b) Teoría del trabajo:

Los expositores de este criterio, consideran la propiedad como producto del trabajo estableciendo una “pretensión moral y hasta jurídica al señorío de lo producido.

Stuart Mil –uno de los apologistas de esta tesis- razonaba que el no reconocimiento de la propiedad adquirida mediante la transformación de una cosa operada por el trabajo, equivaldría a un desprecio del derecho que cada uno tiene de hacer todo lo que no dañe a otro en sus intereses

c) Teoría de la convención:

Esta teoría encuentra la razón de ser del derecho de propiedad en el mismo fundamento de la sociedad esbozado por Rousseau, autor que lo contenía en un contrato social tácitamente otorgado por el hombre. Según este filósofo, el hombre en un estado primitivo de naturaleza, disfrutó de la absoluta independencia, pero mediante una convención colectiva impuso limitaciones a esta libertad, a fin de encontrar una garantía real y efectiva a sus derechos, entre los cuales se encuentra el de propiedad.

Esta teoría encuentra así, el fundamento de la propiedad en la humana comprensión, puesto que según ella, los hombres se han dado cuenta que si cada cual se pudiese apropiarse de los bienes que quisiera a su libre arbitrio, el conflicto se enseñorearía en la colectividad humana.

d) Teoría de la ley:

Expuesta por Mirabeau, quien señalaba que sin ley no existe ningún derecho y que por tanto es ésta –la ley- el verdadero fundamento del derecho de propiedad

.

e) Teorías modernas:

Actualmente, tres son las suposiciones que se incluyen dentro de este rubro:

- La que encuentra el fundamento de la propiedad en la personalidad humana, refiriendo que este derecho es una proyección del hombre; encaminada a la

conservación de su existencia.

- Leroy, Beauliau, Cimbali y Dagnano atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justificación exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.
- Una última posición fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana – individual, familiar y social- que precisa. La apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”³⁹.

2.5 La posesión

Para algunos autores, la posesión está relacionada con el derecho de propiedad, porque poseer un bien es inherente al propietario; con otros derechos, porque se puede poseer algo legalmente sin ser propietario (por ejemplo, el usufructuario, la cosa dada en usufructo); con la mera tenencia, porque quien eventualmente tiene en su poder una cosa, puede llegar a tener posesión sobre la misma. O en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad.

Tiende a afirmarse que la posesión es una presunción legal de la propiedad. En el estudio del concepto de la posesión, Valverde estudia dos elementos fundamentales: “el corpus (elemento material), o sea el poder físico sobre la cosa, su tenencia: en suma, la relación directa entre el poseedor, el bien poseído; y el *animus* (elemento

³⁹ Ob. Cit, Pág. 68

intencional), o sea la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario”.⁴⁰

2.5.1 Definición

La palabra “posesión” en su primera acepción castellana, significa “acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro; y por extensión se dice también de las cosas incorpóreas, las cuales en rigor no se poseen”.⁴¹

“Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre un cosa material, constituido por un elemento intencional o *animus* (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)”.⁴²

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 612 regula: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

Entonces se verificará la posesión, cuando alguna persona tiene bajo su poder una cosa con intención de apropiarse de ella.

2.5.2 Perfil histórico

Es importante mencionar las diferentes posturas doctrinales sobre la posesión. Estas

⁴⁰Brañas, Alfonso, **Ob. Cit.** Pág. 326

⁴¹Musto, Nestor Jorge. **Derechos reales**, T.I, Pág. 140

⁴² Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** T. III, Pág. 330

posturas parten de una distinción, derivada del Derecho Romano, sobre el *corpus* y el *animus* de la posesión. Es decir, entre el *corpus*, considerado como el contacto directo con la cosa o tenencia material, en definitiva, el contacto físico con el bien objeto de la posesión, y el *animus*, considerado como la pretensión o intención de tener el bien como dueño y comportarse como tal.

En Roma fue considerada la posesión, como un poder físico y material sobre bienes corpóreos; consistía, simplemente, en el hecho de que una persona tuviera la tenencia de una cosa. Con la evolución en Roma se admitió la posibilidad de tener la posesión de derechos, con la institución denominada *Possessio Iuris* o *Cuasi Possessio*.

Durante mucho tiempo predominó esta concepción romana de que la posesión sobre las cosas consistía en su toma material, no fue sino hasta la aparición de la teoría subjetiva de Savigny, que se consideró y se tomó en cuenta también la intención del poseedor para calificar si existía o no posesión.

Según afirma el doctor Aguilar Guerra, en el Código de Napoleón, en su Artículo 2228, se reconocía que la posesión podía darse sobre cosas o sobre derechos; señalaba que “la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueños o por otro en nuestro nombre”⁴³

De esta definición se desprende que era necesario que el poseedor tuviera la tenencia de la cosa o el goce del derecho a título de dueño. Lo que implica que no se podía ser

⁴³ **Ob. Cit.** Pág. 158

poseedor en virtud de un título diverso, como el de arrendatario o comodatario.

La teoría de Savigny fue criticada por Ihering, para quien la posesión era un derecho subjetivo, puesto que sus características se ajustan a las del derecho subjetivo en el sentido de que se trata de un interés jurídicamente protegido. Además Ihering sostiene que *animus* y *corpus* son dos aspectos en una misma relación: el *animus*, el propósito de servirse de las cosas para sus necesidades y el *corpus* la exteriorización de ese mismo propósito por lo que toda detentación es una posesión.

Existen otras explicaciones sobre la posesión, pero en definitiva, las argumentaciones actuales giran en torno a estas dos posturas.

La posesión como hecho

Considerada como mera tenencia, la posesión es indudablemente, un hecho jurídico: “un hecho de la vida real al que el ordenamiento anuda determinadas consecuencias jurídicas”.⁴⁴

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, la posesión se regula de acuerdo a los siguientes puntos:

La posesión no es sólo la base de la usucapión:

Es evidente que la base es la posesión regulada en el Artículo 612 del Código Civil, el

⁴⁴ Ibid. Pág. 158

cual establece: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. De manera que la usucapión es tan sólo un efecto de la posesión unida a otros elementos, los cuales están contenidos en el Artículo 620 del mismo cuerpo legal.

Este Código, plantea la regulación de la posesión, como un sistema de protección a la apariencia jurídica, en él se sostiene que la posesión es un hecho, con base en los siguientes postulados:

- No sólo se puede adquirir la posesión a través de sistemas jurídicos, sino por la simple aprehensión material. Luego deberá estudiarse si esta posesión reúne determinados caracteres que la hagan apta para producir todos los efectos que el ordenamiento atribuye según se trate de una u otra posesión. Pero, aunque sea violentamente, se habrá adquirido la posesión. Solo puede admitirse esta posibilidad si se la considera como un hecho.
- El Artículo 638 del Código Civil establece la exclusividad de la protección, en el sentido de que no puede reconocerse en dos personalidades distintas. Evidentemente, los hechos afectan a una sola persona y, por ello no pueden compartirse.
- El Artículo 1125 del Código Civil no contempla la inscripción de títulos referentes al mero o simple hecho de poseer. Pues, el numeral 3º. de este precepto, alude únicamente a la posesión que conste en título supletorio legalmente expedido, lo que

significa que hace referencia a la usucapión.

De acuerdo a las argumentaciones anteriores se puede llegar a la conclusión que el Código Civil guatemalteco regula la posesión como un hecho, al que atribuye unas consecuencias jurídicas. En la misma dirección, el Código Procesal Civil y Mercantil en el Artículo 254 establece que la prueba de la posesión o tenencia ha de contraerse al hecho de la posesión actual.

2.5.3 Elementos de la posesión

Como elementos que configuran la posesión, pueden mencionarse los siguientes:

➤ La detentación

Guillermo Cabanellas, define la detentación como: “posesión injusta, pero con ánimo de ser tenido como dueño o poseedor legítimo, con la simple tenencia de una cosa, que significa la materialidad de tener un bien en nuestra mano o en nuestra esfera inmediata de disposición; pero sin ánimo de pasar por propietario o poseedor del mismo. Así el ladrón es detentador, o se encuentra en detentación de lo robado”.⁴⁵

Es indispensable la exigencia de dos elementos para caracterizar una detentación como posesión en el sentido antes afirmado. Estos elementos serán la tenencia y el concepto posesorio, es decir el título que se exterioriza. Esta doble exigencia se

⁴⁵ **Ob. Cit.** T.I. Pág.699

traduce en la tenencia unida a la intención de hacer el bien o derecho, como suyo.

Actualmente, la detentación es la base física de cualquier posesión. Históricamente, la detentación o tenencia no constituía por sí sola la posesión, si no estaba acompañada de un título de los que otorgaban la protección interdictal.

En consecuencia de lo anterior, Rocatrias, citado por el autor Aguilar Guerra, define la detentación como “la base física de la posesión, con independencia de quien la ostente, si el propio titular u otro en su nombre, siempre que la cosa quede sujeta a la acción de voluntad”.⁴⁶

Continúa exponiendo el autor guatemalteco Vladimir Aguilar, que “La conclusión será, pues, que el código civil no incluye la detentación o tenencia como forma posesoria; por ello puede incluir que la posesión es una sola y se ejerce materialmente a través de la tenencia de las cosas o a través del disfrute del derecho, según que el objeto de la posesión sean cosas materiales o derechos incorporales”.⁴⁷

En ese orden de ideas, en el medio legal guatemalteco, se considera que en efecto, la posesión se verifica independiente de otros elementos y bastará con la realización de algunas o todas las facultades inherentes al dominio, para que el poseedor sea considerado como tal.

⁴⁶ **Ob. Cit.** Pág. 141

⁴⁷ **Ibid.** 141

➤ La posesión del despojado

Ocurre cuando alguien ha arrebatado al poseedor el bien, de manera que la relación activa con el bien la tiene otra persona. Una respuesta al problema parte en comprender que este despojo impide en todo caso, que se siga ostentando la posesión sobre el bien. Independientemente de las acciones que puede tener el despojado contra el despojante, el hecho de la posesión no puede justificar que el despojado sea poseedor, lo será otro, aunque lo haya obtenido por medios ilícitos.

Pero esta conclusión solo tiene validez mientras siga vigente el plazo para interponer los interdictos, que es de un año a partir del hecho, de acuerdo al Artículo 251 del Código Procesal Civil y Mercantil que regula: “Las acciones interdictales solo podrán oponerse dentro del año siguiente a la fecha en que ocurrió el hecho que las motiva...”. Por lo tanto durante ese lapso, el poseedor original continúa siéndolo, a pesar de que ya no puede alegar a su favor la detentación debido a que otra persona le ha arrebatado el bien. En consecuencia, el despojado conserva la posesión y sólo se consolida a favor del despojante, perdiéndola el despojado por haber transcurrido más de un año sin que se haya reclamado la restauración de la anterior situación, a través del ejercicio del interdicto correspondiente.

De tal forma que existe el medio legal de defensa adecuado, para que el sujeto que no siendo propietario pero sí poseedor, pueda hacer valer su derecho frente a otro que le ha arrebatado el bien poseído y restituirlo a la condición anterior a ser despojado del mismo.

➤ El ánimo de dueño

La virtualidad fundamental de la posesión consiste en su capacidad para servir de base a la usucapión, dado que, la prescripción adquisitiva requiere en todo caso que el poseedor lo sea en concepto de dueño, la que es condición *sine qua non* para que puedan desplegarse los efectos propios de esta institución.

2.5.4 Clases de posesión

Las distintas posibilidades de posesión dan origen a distintas formas de ella, a continuación se detallan las que consideran más importantes:

a) Posesión natural y posesión civil

La posesión natural, es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, por una persona.

La posesión civil, es la misma tenencia o disfrute unidas a la intención de hacer la cosa propia.

Según lo establecido por el Código Civil guatemalteco en el Artículo 616: “Solo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales”.

Por lo tanto, aquellos derechos que no pueden gravarse, venderse, cederse o

transarse, no serán susceptibles de ser poseídos, tales como el derecho de ser alimentado, los derechos derivados de la filiación o el parentesco por ejemplo.

b) Posesión personal y posesión por otro

La posesión personal es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho.

La posesión por otro es aquella que se ejerce en nombre de otro sin ser poseedor, podría en este caso ejercerse el derecho a través de un mandato o bien en el caso señalado por la ley, para la transmisión de la posesión.

c) Posesión de buena fe y posesión de mala fe

La posesión de buena fe “consiste en la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio” (Artículo 622 Código Civil guatemalteco) la buena fe, dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio (Artículo 623 Código Civil guatemalteco.)

La posesión de mala fe tiene lugar cuando el sujeto “...entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también cuando se conocen los vicios de un título que impiden poseer con derecho”. (Artículo 628 Código Civil guatemalteco.)

Cabe mencionar que podría ser esta la pretensión de los invasores de propiedades que aunque aparentemente sin propietario, pertenecen por lo general al Estado; ya que no cuentan inicialmente con título para poseer.

d) Posesión inmediata y posesión mediata

Se conoce que esta distinción tiene su origen en el derecho alemán; y al respecto, el Código Civil establece que “El poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato correspondiendo la posesión mediata a quién le confirió tal derecho” (Artículo 613)

e) Posesión discontinua y posesión continúa

Dispone el Artículo 630 del Código Civil: “Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.”

En sentido contrario entonces, existirá posesión continúa cuando no ocurren dichas circunstancias, es decir cuando la posesión tiene lugar en forma ininterrumpida, cuando el bien que se posee se conserva sin abandonarla manifestando la intención de conservarla.

f) Posesión pacífica y posesión violenta

“Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción

moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel” (Artículo 631 Código Civil guatemalteco).

En virtud de lo anterior, ha de entenderse como posesión pacífica aquella en que no se representan tales circunstancias, propiamente dicho, cuando se adquiere el bien para poseerlo sin utilizar la fuerza de cualquier índole, de común acuerdo con el poseedor o quien lo representa.

g) Posesión pública y posesión clandestina

La posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos.

La posesión clandestina, es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella, según lo establece el Artículo 632 de nuestro Código Civil.

h) Posesión registrada y posesión no registrada.

Existe posesión registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme lo dispuesto por la ley de la materia, en el caso de Guatemala, todo lo relativo a este tema, se encuentra regulado en el articulado que conforma el Decreto número 49-79, Ley de Titulación Supletoria.

Posesión no registrada cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en la ley de la materia, pero no se han iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial que respalda o legaliza la misma.

i) Posesión individual e indivisa

La posesión individual es aquella que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona.

La posesión indivisa es la que ejercen a la vez varias personas sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda aducir que lo posee todo, según lo regulado en el Artículo 638 del Código Civil.

Cabe hacer mención que, como se presentara en la hipótesis del presente trabajo, la tormenta tropical Stan se manifestó en el territorio guatemalteco durante algunos días del mes de octubre de año dos mil cinco y entre sus consecuencias, algunas propiedades de la cabecera departamental de Chimaltenango, fueron afectadas al ser acrecentada su área territorial, excedente que se hizo susceptible de posesión por el propietario de cada finca genérica.

Siendo la posesión un elemento importante para proceder por el paso del tiempo, conjuntamente con otros elementos regulados en la legislación civil guatemalteca a la titulación supletoria y por ende a la legalización de la propiedad sobre el bien o porción del mismo poseído, se concluye en que éste tema es por demás importante, debido a

su estrecha relación con el derecho de propiedad, derecho que al mismo tiempo es de vital importancia mereciendo su desarrollo en éste capítulo, ya que resulta afectado consecuentemente por el fenómeno natural antes mencionado, creando consecuencias jurídicas al manifestarse la accesión por aluvión (modo originario de adquirir la propiedad), que se considera estar adecuada y apropiadamente regulada en la legislación vigente.

CAPÍTULO III

3. Modos o formas de adquirir la propiedad

3.1. Definición

Según Guillermo Cabanellas: “La teoría del título y del modo proviene, como recuerda Jerónimo González, del Derecho romano, de la *traditio*. En la adquisición de las cosas predominaban estos dos principios: primero, que el dominio no se transfería por el nudo pacto, sino por la tradición y la usucapión; segundo, que para la transferencia del dominio por medio de la tradición, debía ir ésta precedida de la venta u otra justa causa. Aquello era el modo; esto el título. Los modos de adquirir, constituyen las causas legales que determinan el dominio; o los hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce eficacia para que surja el dominio en un sujeto, en el decir de Ruggiero. Para Thibaut son los actos circunstanciales que completan la adquisición de la propiedad. Para Zaccariae, los hechos en virtud de los cuales se consuma la adquisición del dominio. En opinión de Hopfner, la forma mediante la cual se transfiere el derecho real”.⁴⁸

Consecuentemente, se entiende por modo, el acto o hecho al que la ley le atribuye el efecto de materializar, en forma ostensible e indudable, ante la comunidad, el desplazamiento patrimonial determinado por el título, por lo tanto, el título determina el cambio, mientras que el modo lo produce en la realidad social y por ello se relaciona íntimamente con la publicidad y, con este presupuesto, con la oponibilidad y la eficacia

⁴⁸ **Ob. Cit.** T.II. Pág. 722

de los derechos reales.

3.2 Adquisición de la propiedad en general

Como se anotó anteriormente, la propiedad es el derecho o la facultad de goce y disposición que el titular ejerce sobre los bienes que le son propios. Esta propiedad entonces, se entiende que fue adquirida de algún modo o por algún título, sea voluntariamente o por imperativo legal. Sin embargo, doctrinariamente, los modos de adquirir la propiedad según la clasificación que en este punto interesa, es la que distingue entre modo originario y derivativo.

3.3 Modo originario

“Los romanos establecían como modos naturales de adquirir: la ocupación y la accesión que tienen el carácter de originarios”⁴⁹

No obstante, este modo de adquirir la propiedad, atribuye el dominio o propiedad, sin que sea transmitido por un propietario anterior, es decir, no existe sobre el bien, un propietario anterior. Típicamente en Guatemala, en la actualidad dentro de este modo de adquirir la propiedad, se sitúan la ocupación, la usucapión y la accesión, ya que en cierto modo no aportan al propietario cargas o limitaciones procedentes del dominio de algún dueño anterior.

⁴⁹ **Ibid.** Pág. 722

3.3.1. Ocupación

Según Cabanellas, la ocupación es: “En el derecho civil, modo originario de adquirir la propiedad mediante la aprehensión o apoderamiento de una cosa que carece de dueño, por no haberlo tenido nunca, por haberlo abandonado su último propietario o por haber fallecido éste sin herederos. Este modo adquisitivo de la propiedad no sólo es el más natural y el más antiguo, sino el mantenido en todas las legislaciones que reconocen la propiedad privada, aun cuando con respecto a los inmuebles el Estado se atribuya por lo general derecho o preferencia en la apropiación.

Este derecho, que procede de la posesión u ocupación del hecho de una cosa, sin título legal ni contractual, aunque por voluntad convalidada en mayor o menor grado con la casualidad, pacíficamente consentida y prolongada durante cierto tiempo, requiere para su reconocimiento en el orden jurídico diversos elementos:

- ✓ Un sujeto capaz de adquirir
- ✓ Que la cosa sea susceptible de apropiación
- ✓ Que la cosa sea de nadie, desde siempre o desde antes de la ocupación
- ✓ Que la aprehensión implique ánimo de adueñamiento actitud o signos evidentes con respecto al acto y a la intención del ocupante”.⁵⁰

3.3.2 Usucapión

“También denominada prescripción adquisitiva, deriva del Derecho romano, que estableció una técnica jurídica, en cuya virtud, el poseedor se convertía en propietario

⁵⁰Ob. Cit. T.III. Pág. 103

por el transcurso del tiempo”⁵¹.

Este singular vocablo deriva de las palabras latinas *usu-capere* que significa adquirir por uso.

“La usucapión esta fundada en la regla establecida por la Ley de las Doce Tablas, estipulación que sostenía que el que posee una cosa por espacio de uno o dos años, llega a ser propietario”⁵².

Entonces, la doctrina define la usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad, en cuya virtud el poseedor se convierte en propietario definitivo, si ha poseído de acuerdo con las condiciones establecidas por la ley y durante el plazo exigido en ella.

Nótese que el transcurso del tiempo es el factor más importante en la prescripción adquisitiva, sin perjuicio de que igualmente se requiera un título justo, aunque no necesariamente.

3.3.3 La accesión

Es el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble, da al dueño de ésta, sobre todo lo que produce o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza, por mano del hombre o por ambas causas. Es un modo de adquirir lo

⁵¹ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Ob. Cit.** Pág. 179

⁵² *Ibid*, Pág. 179

accesorio por pertenecernos la cosa principal. Por la importancia para el presente trabajo de tesis, este tema se tratará ampliamente en el capítulo IV.

3.4 Modos derivativos

La autora Beatriz Arean expone lo siguiente: “En los modos derivados, la adquisición se apoya en el derecho de otra persona. Hay un titular anterior que pierde el derecho y un titular actual que, con motivo de la transmisión, lo recibe con todas las cargas, limitaciones y restricciones que lo afectaban”.⁵³

En otra definición se manifiesta que: “Cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica”.⁵⁴

El autor guatemalteco Vladimir Aguilar sostiene que: “Hay adquisición derivativa de un derecho subjetivo cuando una persona se convierte en titular de un derecho subjetivo que hasta entonces pertenecía a otro sujeto que lo transmite al nuevo titular. En la adquisición derivativa hay siempre una transmisión de un derecho pasa de un sujeto a otro y que a su vez puede revestir varias formas; como: adquisición derivativa traslativa y la adquisición derivativa constitutiva”.⁵⁵

En la adquisición derivativa traslativa, el derecho pasa del antiguo titular al nuevo en las

⁵³ **Ob. Cit.** Pág. 240

⁵⁴ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 339

⁵⁵ **Ob. Cit.** Pág. 83

mismas condiciones que hasta entonces tenía, en realidad lo que se produce es un mero cambio subjetivo, se traslada el derecho de un titular actual a otro, el que lo adquiere, que será el nuevo titular, pero el contenido del derecho no se altera; solo se modifica la persona titular del derecho.

En la adquisición derivativa constitutiva, el nuevo titular adquiere del titular anterior, un derecho de menor entidad o extensión que el que aquél tiene, de modo que el transmitente del derecho conserva parte de su derecho y solo cede al nuevo titular una parte de su derecho; por ejemplo el propietario de un bien transmite a otra persona el derecho sobre los frutos que el bien produce, dando lugar a un derecho de usufructo que es un derecho de menor entidad o extensión que el derecho que tiene el propietario.

Considero apropiado señalar que en los modos de adquisición derivativa el bien tuvo una relación jurídica de propiedad anterior; el dueño de un bien o cosa, transfiere su derecho de propiedad a otra persona, con la misma extensión y las mismas restricciones que éste tuviere.

3.4.1 División de los modos derivativos

Los modos de adquisición derivativa, a su vez, pueden clasificarse o dividirse en:

- A título universal y a título particular o singular, según que la adquisición recaiga sobre todo un patrimonio o parte alícuota de él, como en la sucesión *mortis*

causa, o bien sobre uno o varios objetos determinados.

- Por actos *mortis causa* o entre vivos, según que los derechos sean recibidos por el actual titular en razón de la muerte del anterior y por haber sido llamado a sucederlo ocupando su lugar o bien, con total independencia de su muerte, como ejemplos de actos entre vivos: la compraventa, la permuta, la adjudicación en pago, la donación entre vivos. Como ejemplos de modos derivativos *mortis causa* están: la donación por causa de muerte, el testamento e intestado.

- A título oneroso y a título gratuito, dependiendo de la posibilidad de que el adquirente se obligue o no a realizar una contra prestación a cambio del bien que recibe.

CAPÍTULO IV

4. La accesión

4.1 Definición

“Del latín *accessio*, agregación de una cosa a otra. En una acepción amplia, conforme con nuestro Derecho Positivo, es el derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca y a ella se le incorpore o una, mas o menos inmediatamente, en calidad de accesorio y de un modo inseparable”.⁵⁶

En Roma, en sentido genérico, *accessio* significaba aumento, incremento del patrimonio por efecto de lo que se unía, material o legalmente, a una cosa.

Para la autora Beatriz Arean “hay accesión como adquisición del dominio cuando una cosa acrece a otra, por adherencia natural o artificial, perteneciendo ambas cosas a distintos propietarios”.⁵⁷

Domínguez Platas, citado por el autor Aguilar manifiesta que “la accesión queda propiamente referida a la adquisición del dominio que el propietario de una cosa hace de todo aquello que se le une o incorpora a ésta, como consecuencia de hacerse imposible o sumamente gravosa su separación; lo cual plantea el interrogante de a

⁵⁶ De casso y Romero, Ignacio. **Diccionario de derecho privado**. T.I. Pág. 68

⁵⁷ **Ob. Cit.** Pág. 264

quien debe atribuirle la propiedad de la cosa única que resulta de esa alteración. Problema que habrá de resolverse a la luz de unas determinadas reglas, o principios rectores, que dependen en gran parte de las condiciones en que la unión o incorporación se produjo, pues llevan en cada caso a resultados diferentes”.⁵⁸

Conforme las definiciones anteriores, puede concluirse en que la accesión es un modo originario de adquirir la propiedad, de los frutos que produzca un bien o de aquello que se incorpore al mismo por acción indistintamente de la naturaleza o por acción del ser humano.

4.2 Naturaleza jurídica

La doctrina manifiesta que es un modo de adquirir el dominio, en virtud de que la accesión produce la adquisición de un nuevo derecho de propiedad sobre la cosa única que resulta de la unión de dos cosas inseparables.

Sin embargo, en el Código Civil guatemalteco, aparece incluida dentro del título II del libro II, dedicado a la propiedad, esto es, más bien entendido como materia propia del contenido del derecho de propiedad; como extensión objetiva de una propiedad ya existente. En definitiva, considerada como una facultad de las que comprende el contenido del derecho subjetivo de propiedad; y en concreto, como un aspecto más de la facultad de goce.

⁵⁸ **Ob. Cit.** Pág. 96

4.3 Clasificación

La teoría de la accesión fue creada por los Romanistas, quienes clasificaron la accesión así:

4.3.1 Accesión de inmueble a inmueble:

Dentro de esta clase se incluyen:

4.3.1.1 Aluvión

Las aguas de los ríos o del mar están en permanente movimiento y, cuando limitan con fundos, puede suceder que la superficie de éstos aumente o disminuya según que aquellas retrocedan o avancen.

“Consiste en el aumento de terreno que el río va incorporando paulatinamente a las fincas ribereñas”.⁵⁹

Bajo el nombre de aluvión las leyes y la doctrina consideraron los siguientes casos:

a) El aluvión propiamente dicho o aluvión por acarreo: el acrecentamiento se produce por efecto de la corriente de las aguas, al llevar arena, tierra, fango, piedras, etc., a lo largo de las riberas.

⁵⁹ Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 84

b) El caso en que las aguas dejan el terreno al descubierto retirándose insensiblemente de una de las riberas hacia la otra.

Se le conoce también bajo el nombre de *alveus essicatus* o *relais* en el código francés.

c) El abandono del cauce o *alveus*: se da cuando el agua de un río o arroyo deja de correr por un determinado cauce, ya sea por haber cambiado de recorrido o por haberse agotado sus fuentes.

Al respecto, el Código Civil en el Artículo 679 regula que: “Pertenece a los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas”.

En ese orden de ideas, las propiedades o bienes inmuebles situados a las orillas de ríos, lagos, arroyos, etc., son susceptibles de acrecentar su área, como consecuencia de lo que a su límite ribereño se adhiera, debido a los residuos de arena, tierra y otros elementos que las aguas acarrearán hacia esas propiedades, acrecentamiento que vendrá a formar parte del fundo y por ende pasará a ser propiedad del titular del bien.

4.3.1.2 Avulsión

La palabra avulsión viene del verbo latino *avello* que significa arrancar con violencia.

Así como lo que caracteriza al aluvión es que el acrecentamiento de tierra por efecto de

la corriente de las aguas es lento, paulatino, insensible, en la avulsión ese aumento es el resultado de una fuerza súbita o violenta que provoca el desprendimiento de una parte de un fundo ribereño

“Hay avulsión cuando la corriente de un río arranca con su fuerza una porción reconocible de un predio y lo deposita en otro”.⁶⁰

Se produce la avulsión entonces, no por el efecto paulatino de sedimentación de materias que produce el efecto de las aguas, sino cuando, por la fuerza de la corriente del río, una porción conocida de terreno es transportada a otra heredad ribereña.

En tal caso regula el Artículo 676 del Código Civil: “Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del termino de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada”.

4.3.1.3 Mutación de cauce

Debe entenderse por cauce abandonado el lecho o suelo del río privado que ha sido descubierto por la natural modificación de la vertiente de las aguas del río.

⁶⁰ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Ob. Cit.** Pág. 100

Este fenómeno se da cuando por obra de la naturaleza cambia la corriente del río y pasa a discurrir por un cauce nuevo, quedando abandonado el antiguo. Entonces este último se agrega, por accesión a las fincas ribereñas en los términos del Artículo 673 del Código Civil guatemalteco, según el cual: “Los cauces de los ríos que queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas a otras”

4.3.1.4 Formación de islas

El Artículo 678 del Código Civil dispone: “Las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en las rías (sic), pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada, distare de una margen más que de otra, será únicamente y por completo el dueño suyo el de la margen más cercana”

Si la corriente de un río se divide en brazos dejando aislada una finca no hay accesión sino que el dueño de la misma conserva su propiedad, debido a que no se adhiere porción de tierra a fundo ajeno sino que la misma propiedad es aislada.

4.3.2 Adquisición de mueble a inmueble

Dentro de esta clasificación se encuentra:

- ✓ La edificación
- ✓ La plantación
- ✓ La siembra

La edificación, la siembra y la plantación constituyen supuestos de adquisición artificial, ya que a diferencia de lo que acontece con el aluvión y la avulsión, el acrecentamiento no se produce por obra de la naturaleza, sino que interviene la mano del hombre.

La incorporación que se produce de algún bien mueble a una finca, no sólo la convierte en algo que pasa a formar parte de ella de un modo inseparable, sino que además el suelo tendrá la consideración de cosa principal y el mueble de accesoria.

- ✓ Construcción, plantación o siembra en suelo propio con materiales ajenos.

El Artículo 660 del Código Civil prescribe que: “El propietario del suelo que ha hecho construcciones, plantaciones u obras con materiales ajenos, debe pagar al dueño el valor de éstos, y quedará también obligado, en caso de mala fe, al pago de los daños y perjuicios; pero el propietario de los materiales no tiene derecho de llevárselos, a menos que pueda hacerlo sin destruir la obra construida o sin que perezcan las plantaciones”

Si el propietario del suelo hiciera en él plantaciones, construcciones u obras con

materiales ajenos, pudiendo éstos ser separados de la obra construida sin que ella sufra menoscabo, podrá el dueño de aquéllos retirarlos. De no ser así, pues esta es la única excepción, el propietario de la finca los hace suyos, debiendo abonar su valor.

- ✓ Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno con materiales propios.

En la actuación del que incorpora los materiales al suelo ajeno puede mediar buena o mala fe.

Si se actúa con buena fe, es decir, se cree que el terreno es de su propiedad y que tiene la facultad para construir, plantar o sembrar, no se produce accesión. Al respecto el Artículo 661 del Código Civil establece que: “el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suyo lo construido, sembrado o plantado, indemnizando previamente al que incorporó materiales, o bien a obligar al que construyó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró solamente su renta”.

En síntesis, en el caso de que se edifique de buena fe, no se produce la accesión automática a favor del dueño del suelo, sino que éste ostenta un derecho potestativo, utilizando la opción que la ley le concede, opción que al tenor del Artículo transcrito anteriormente, consistirá en indemnizar como correspondiere al que edificó.

En el caso de que la construcción, plantación o siembra se hubiere realizado de mala fe, es decir, sabe que el terreno en el que lo hace no es suyo y a pesar de ello lo hace, opera la accesión propiamente, adquiriendo de forma inmediata el propietario del suelo

la propiedad de lo que a él se ha incorporado, sin que el constructor tenga derecho alguno al abono del valor de lo construido. Sin embargo, esta solución no es mas que una alternativa de las que se le ofrece al dueño del suelo, pues según el Artículo 663 del Código Civil, se le faculta para exigir del tercero que proceda a la demolición de la obra, o levantar lo plantado, para así volver al estado que el suelo tenía antes de la incorporación. Los gastos que se ocasionasen correrán a cargo del tercero que de mala fe construyó, plantó o sembró en suelo ajeno.

Si la mala fe viene no solo de parte del que construye, planta o siembra, sino que concurre con la mala fe del dueño del suelo, por haberse ejecutado a su vista, sin que se produjera oposición de su parte, se deduce del Artículo 664 del Código Civil, que se resolverá como si ambos hubieran procedido de buena fe.

- ✓ Construcción o incorporación en suelo ajeno con materiales ajenos.

Diez Picazo, expone los siguientes criterios:

- a. "El dueño de los materiales tiene derecho a retirarlos siempre que no se perjudique la obra.
- b. Si no puede retirarlos tiene derecho a que el tercero, que utilizó los materiales que no eran suyos, le abone su importe y si no lo hace el dueño del suelo responde subsidiariamente; si el tercero ha actuado con mala fe responde además frente al dueño de los materiales por los daños y perjuicios que haya podido causarle, sin que el dueño del suelo responda subsidiariamente de esta indemnización y

- c. El dueño del suelo se convierte en propietario de lo construido en los términos ya examinados.”⁶¹

4.3.3 Accesión de mueble a mueble

Tiene lugar cuando dos o más bienes muebles pertenecientes a distintos dueños se unen de tal manera que pasan a constituir una unidad diversa. Dentro de este tipo de accesión aparecen las siguientes figuras:

4.3.3.1 Unión o adjunción

“Se denomina también conjunción. Consiste en la unión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, pero con la posibilidad de separarlas o de que subsistan después con independencia”.⁶²

Al respecto, el Artículo 689 del Código Civil regula: “Cuando las cosas unidas puedan separarse sin detrimento, y subsistir independientemente, los dueños respectivos tienen derecho de exigir la separación”

4.3.3.2 Mezcla, confusión o conmixción

Es mezcla la unión de muebles sólidos de dos diferentes dueños, y confusión la unión

⁶¹ Musto, Nestor Jorge. **Ob. Cit.** Pág. 441

⁶² Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 84

de líquidos de diferentes dueños, pudiéndose emplear también el vocablo conmixtión, para designar ambas formas.

“Cuando se mezclasen dos bienes por voluntad de sus dueños, o de uno de ellos con buena fe, o por casualidad, ya sean aquellos de igual o diferente especies, y la confusión o mezcla se produce de tal forma que no pueden separarse sin que sufran detrimento”.⁶³

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 690 regula: “Cuando las cosas no pueden separarse sin que la que se reputa accesoria sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también derecho a pedir la separación; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la accesoria, siempre que éste haya procedido de buena fe”.

Entonces, habrá confusión o mezcla, cuando se unen dos cosas de diferente dueño formando una nueva de tal modo que ambas no pueden distinguirse.

Únicamente si la mezcla sucede mediando mala fe, tiene lugar propiamente la accesión, pues quien la realizó perderá la cosa de su pertenencia mezclada o confundida, además de quedar obligado a indemnizar los perjuicios causados al dueño de la cosa con que se hizo la mezcla.

⁶³ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Ob. Cit. Pág. 112**

4.3.3.3 Especificación

Existe especificación “cuando alguien por su trabajo, hace un objeto nuevo con la materia de otro, con la intención de apropiárselo”.⁶⁴

El licenciado Flores comenta al respecto: “Existe este modo cuando una persona transforma mediante la acción de su trabajo un bien de ajena pertenencia”.⁶⁵

“Este fenómeno se da cuando alguien por error, o sabiendo que era de otro la materia, transforma mediante su trabajo un bien mueble, creando otro de mas valor, sin que exista ninguna clase de relación jurídica con el dueño del bien originario”.⁶⁶

El Artículo 698 del Código Civil guatemalteco, regula: “El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de ésta exceda en precio a la materia cuyo valor indemnizará al dueño”.

Sin embargo, se podría actuar de mala fe, para lo cual el Código Civil en su Artículo 700 establece: “Si la nueva especie se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene el derecho de quedarse con la obra, sin pagar nada al que la hizo; o de exigir de éste que le pague el valor de la materia y lo indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido”.

⁶⁴ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** T.II, Pág. 104

⁶⁵ **Ob. Cit.** Pág. 85

⁶⁶ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Ob. Cit.** Pág. 113

Sintetizando entonces lo anotado, hay especificación cuando una persona emplea su trabajo sobre un bien ajeno, convirtiéndolo en un bien distinto.

No obstante lo anotado a lo largo del capítulo, cabe mencionar que modernamente, se dice que existen dos tipos de accesión:

a. Accesión continúa:

Siendo ésta el derecho que se tiene a las cosas cuando por unirse a la propia, forman un solo cuerpo mediante la acción natural o artificial. Por lo tanto la accesión es natural cuando la incorporación se produce por las fuerzas de la naturaleza; y artificial cuando la incorporación es producida con intervención humana.

b. Accesión discreta:

Será consecuentemente, el derecho que se tiene sobre las cosas que nacen de las propias, es decir, por ejemplo las crías de las vacas, ovejas, etc.; y a los frutos que producen las plantaciones producidas en una finca propia.

Ha merecido la pena ocupar un capítulo el amplio tema de la accesión, ya que el aluvión es una variante de la manifestación de la accesión, que no es más que uno de los modos originarios de adquirir la propiedad, siendo objeto de una abundante clasificación no solo doctrinaria sino legal. El aluvión dentro de éste trabajo de tesis cobra su principal importancia, partiendo de que su verificación es de limitada

promulgación o conocimiento público, sin embargo, se enmarca como una de las consecuencias de la tormenta tropical Stan, consecuencia que al mismo tiempo de crear situaciones sociales susceptibles de análisis, crea también situaciones jurídicas que no pueden pasarse por alto, resultando un valioso aporte jurídico al estudio del tema referido.

CAPÍTULO V

5. Análisis social y jurídico a la accesión por aluvión en la cabecera departamental de Chimaltenango, a raíz de la tormenta tropical Stan.

El paso de la tormenta tropical Stan, por el territorio guatemalteco, específicamente en la cabecera departamental de Chimaltenango, entre sus consecuencias, provocó, de interés para el presente tema de investigación, la Accesión por Aluvión, que afectó las medidas y colindancias en los fundos ya constituidos e inscritos en el Registro General de la Propiedad..

En atención a lo anteriormente anotado, merece la pena recordar que tanto actos como hechos, pueden en determinado momento constituir la causa de consecuencias jurídicas, así, el tema que nos ocupa intenta determinar en el presente capítulo, un análisis no solamente social sino también jurídico, en cuanto a las consecuencias causadas en este caso, por un hecho, es decir, un fenómeno natural cuya manifestación provocó alteraciones en propiedades de origen privado.

Al considerar que la Accesión es una forma de adquirir la propiedad aisladamente tratada, se hace de importancia no solo el estudio del tema, sino la investigación, análisis y sobre todo la orientación a la población en general, en cuanto al significado del termino mismo, como de los derechos y limitaciones que en determinado momento esta forma de adquisición de la propiedad, podría representar para los propietarios de los bienes inmuebles afectados por el fenómeno natural que nos interesa.

5.1 Análisis social

Es de suma importancia considerar en primera instancia, la situación social que la población guatemalteca enfrentó a causa de la tormenta tropical Stan, situándonos en las poblaciones más afectadas de la provincia del país, propiamente, en la cabecera departamental de Chimaltenango, siendo este uno de los departamentos con un buen número de daños reportado formando una de varias regiones del país, que en el mes de octubre del año dos mil cinco, vivieron largas y constantes jornadas de drama y dolor como consecuencia del devastador paso de la tormenta en mención.

Con el propósito de enriquecer y sintetizar de una manera más adecuada la situación a la que se hace referencia, cito a continuación alguna información de la más relevante que en ese momento informaba el resto de la población menos afectada.

“Este fenómeno ha despertado la conciencia de muchos funcionarios que antes no le ponían atención al tema de la prevención de desastres. Claro, no se trató de una acción gubernamental, sino más bien una iniciativa local. En el Estado debe despertar la conciencia de la realidad así como en la de los guatemaltecos para apoyar cualquier esfuerzo por impulsar programas de prevención. La Agencia de Cooperación Japonesa en el año 2003, junto con el Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología –INSIVUMEH- realizó un estudio denominado Mapas de Amenaza de Desastres Naturales para Guatemala. En él incluía mapas de amenaza por deslizamientos de las ciudades de Quetzaltenango, Sacatépequez, Quiché,

Huehuetenango, San Marcos, Chimaltenango y Sololá. También inundaciones en regiones de los ríos Samalá, Acomé, Achiguate y María Linda”.⁶⁷

“Efectivamente, habitantes de la mayoría de estos departamentos fueron víctimas mortales de la tormenta tropical Stan, y un gran número de viviendas fueron destruidas. La cita anterior, denota evidentemente que Guatemala se encontraba en estado de calamidad pública, según los reportes que constantemente los medios de comunicación informaban a la población, casi un centenar de muertos, 3,600 casas dañadas, 194 comunidades afectadas y más de 38,000 damnificados, fue el saldo de las lluvias en un periodo aproximado de 6 días, que duró la tormenta en el territorio nacional.”⁶⁸

Fue notable y constante la información de que en todas las carreteras circundantes de los departamentos más afectados hubo derrumbes y algunos ríos rebasaron la altura de los puentes haciéndolos colapsar, provocando incluso, imposibilidad en la comunicación de poblaciones completas. Esta situación permaneció por un tiempo considerable, lo que vino a entorpecer y retrasar aún más la actividad agrícola y comercial de las zonas, causando un estado mayor de escasez de cultivos propios de la región, encareciendo el costo de esos productos al mismo tiempo que empobrecía más a la población por la dificultad de transporte para la actividad comercial.

Consternaba permanentemente el conocimiento de que los derrumbes soterraron varias casas, y expertos advertían que los aludes podrían modificar la cifra de muertos

⁶⁷ www.sigloxi.com.gt

⁶⁸ www.prensalibre.com.gt

aumentándolos, ya que se hablaba de varios desaparecidos, esta información era común en los medios de comunicación televisivos.

Se sumaba al caos nacional que se vivió en esos momentos, la agravante de que en algunas zonas del país, el agua subió hasta casi tres metros, sobre el nivel del suelo, aumentando el clamor de un gran número de pobladores que demandaban urgentemente ser evacuados de sus casas y ser asistidos por ayuda humanitaria. Ayuda que en buena cantidad de poblaciones llegó con lentitud o escasez debido en gran manera a la dificultad que existía para el transporte, ya que las condiciones climáticas no favorecían ningún medio de transporte.

Aunado a lo expuesto, no puede perderse de vista la afectación a la población infantil en las áreas afectadas, pues muchas fueron las escuelas destruidas casi en su totalidad, lo que afectó aún después de vivida la dura experiencia del fenómeno natural, un periodo considerable de tiempo, redundando en atraso a la educación cuyas consecuencias, como la deserción escolar no se hicieron de esperar, acrecentando el analfabetismo y con ello el desarrollo no sólo de las áreas inmersas sino del país en general.

Aunque no con tanta fuerza, merece la pena mencionar que las lluvias también hicieron estragos en el oriente, zona del país que no quedó exenta de los daños causados por este fenómeno natural y que reportó más de una decena de desaparecidos, deslaves e inundaciones que causaron daños considerables y sumieron de igual manera, a la población en una psicosis constante.

No obstante, entre los casi nulos aspectos positivos de tal situación, debe reconocerse la noble y humanitaria labor de diferentes instituciones privadas y gubernamentales que insistente y convincentemente instaron a la población a solidarizarse con los damnificados de las formas que fuesen posibles, siendo de práctica común, diligentemente procedieron a establecer varios centros de acopio situados en las zonas más resguardadas del país, con el propósito de recaudar la mayor cantidad posible de artículos de primera y emergente necesidad como agua, víveres, ropa, medicamentos, entre otros.

“Julio Luna, ingeniero civil y geólogo e integrante del Centro de Estudios Superiores de Energía y Minas (Cesem), de la Universidad de San Carlos, comentaba en su momento que si se hubieran tomado en cuenta medidas de prevención, se habría mitigado el desastre que provocó la tormenta tropical Stan. No obstante, lejos de trabajar en programas de prevención, las autoridades respectivas, reaccionan cuando ya han ocurrido los eventos.

Sin embargo, científicos consultados coincidieron en que esa actitud no es única del gobierno guatemalteco, también se le atribuye a los ciudadanos guatemaltecos que no acatan los llamados de emergencia. En pocas palabras, concluían en que nadie está preparado para la prevención de desastres. La Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres –CONRED- sostuvo que en efecto, existieron muchos estudios previos, pero el problema reincidía en que no se llevan a la práctica. Confirmaba esta institución que en nuestro país no hay una política de Estado para este tipo de eventos, y agregaba que hacen falta estudios que complementen en la práctica los análisis

técnicos y científicos.

El impacto social que se desprende de esta clase de cataclismos climáticos, es especialmente percedero, ya que los actores principales, o mejor nombrados, “las víctimas”, por el tiempo que continúen desarrollando sus actividades de cotidianas en las zonas del desastre, lo harán con los momentos de angustia y desesperación grabamos en sus memorias, afección que jamás podrán olvidar en forma personal, igual es decir, que la persona por sí sola no podrá superar el daño causado por el fenómeno natural vivido, sino que será de vital importancia para superar tal trauma, la ayuda psicológica profesional que el Estado o las universidades del país puedan ofrecerles, desprendiéndose de ello la oportunidad que los estudiantes de las Facultades de Psicología pueden poner desde ya sus conocimientos en practica y en servicio de la población, por medio del ejercicio profesional supervisado (EPS).⁶⁹

Derivado de el caos social provocado por la tormenta tropical Stan, sin duda alguna, esta situación en el ambiente del gobierno central debió despertar la conciencia de la realidad, de la misma manera y con la misma profundidad como en la del resto de los guatemaltecos, que fueron menos o no fueron afectados, para apoyar cualquier esfuerzo encaminado a impulsar programas no solamente de de prevención, sino de acciones rápidas para contrarrestar los daños que se causen principalmente a la población, atender de manera integral no sólo las necesidades físicas y materiales, sino también los estragos psicológicos que vienen a hacer más vulnerables a los individuos afectados por la perdida de sus bienes de toda naturaleza así como lo más irremediable

⁶⁹ Ibid

y traumático, la pérdida de sus seres queridos.

En consecuencia, la Administración Pública, por el conducto que corresponda, debe ocuparse en forma apremiante, de proporcionar a la población civil del lugar o lugares afectados, soluciones prontas y eficaces, que faciliten la concientización de los pobladores del municipio en mención (cabecera departamental de Chimaltenango), que fueron y continúan siendo afectados por el paso de la tormenta tropical Stan y/o sus efectos legales propiamente, a efecto de orientarlos y persuadirlos de que los mecanismos legales ofrecen los procedimientos más viables, para sostener en forma pacífica, eficaz y eficientemente, el orden y armonía entre la población, en atención al estado de derecho que debe prevalecer en la nación, a pesar de ser víctimas de una catástrofe de la magnitud e importancia de la tormenta tropical Stan.

El Estado cuenta a través de sus ministerios, con los recursos necesarios para prevenir y hacer frente a una situación de tal magnitud, además no debe perderse de vista el valioso aporte que las Universidades del país pueden ofrecer, con conducto de las facultades, y en su caso de escuelas de Ciencias Jurídicas y Sociales, Agronomía, Ingeniería, Trabajo Social, Psicología, etc., y la población en general, queda pues, establecida la necesidad de la creación de planes o estrategias para cumplir con tales fines.

5.2 Análisis jurídico.

En el plano jurídico o de las relaciones jurídicas, se intentará esbozar un análisis que coadyuve a comprender de mejor manera las consecuencias causadas por la tormenta tropical Stan.

Como se expusiera anteriormente, la accesión sea por aluvión o avulsión, no es más que un modo o forma de adquirir la propiedad. Significa esto que -en el caso que ocupa el presente trabajo de investigación- al adherirse parte de otras fincas a una de distinto propietario, éste adquirirá esas porciones que acrecentarán su propiedad a través de la posesión, elemento principal y necesario para recurrir a una Usucapión o prescripción adquisitiva con el efecto de titular en forma supletoria el excedente según las medidas de extensión de la finca en la inscripción original que obra en el Registro General de la Propiedad.

Es importante hacer alusión a el Artículo 612 del Código Civil, en cuanto que establece que “es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. En consonancia el Artículo 620 del mismo cuerpo legal regula: “Para que la posesión produzca el **dominio**, se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley”.

Sumado a ello, el Artículo 650 igualmente del mismo Código preceptúa que “La prescripción una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la

acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente”. El Artículo 642 regula que: “Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título; y finalmente el Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, indica: “El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podría solicitar su titulación supletoria... El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años...”

En el caso de la accesión por aluvión, éste se refiere a un paulatino e insensible acrecentamiento. La avulsión en cambio presupone un brusco y evidente acrecentamiento en forma casi inmediata, causado por una fuerza natural súbita. Una inundación o la fuerza de las aguas que derivan de un deshielo, pueden arrancar de una costa una porción relativamente importante de tierra, plantas, etc. y depositarlas río abajo en la propiedad de otro ribereño, acrecentando así las medidas de su propiedad o bien inmueble.

Planteando otras diferencias, merece la pena mencionar que a diferencia del aluvión, en la avulsión la agregación no es por lo tanto insensible y tampoco la propiedad se adquiere automáticamente por el ribereño, sino que el dueño originario conserva el dominio, en este caso, por el plazo que la ley establece para accionar al respecto.

En consecuencia, por aluvión o por avulsión, la accesión es un hecho de la naturaleza o un acto del hombre, que genera consecuencias jurídicas, cuyos efectos no se producen

o no necesitan del acuerdo de voluntades.

Merece resaltar que en La Finca Municipal Los Aposentos, en la cabecera departamental de Chimaltenango, la tormenta tropical Stan, durante los días que tuvo lugar, acarreó un sin fin de trozos, broza, madera y otros desechos naturales, que en forma paulatina como resultado, formaron más allá de sus linderos normales, nuevas porciones de terrenos que acrecentaban el derecho de los propietarios.

Desde el punto de vista jurídico, este fenómeno natural propició o facilitó simplemente la posibilidad de que tuviera lugar la posesión, misma que con el tiempo puede llegar a convertirse en propiedad o dominio siempre que se cumplan con los requisitos que para ello establece la legislación vigente en la materia. Es importante tener en cuenta que la posesión, dota al poseedor o titular del derecho, de una serie de facultados descritas fundamentalmente en el Artículo 624 del Código Civil que preceptúa que: “El poseedor de buena fe..., goza de los derechos siguientes:

1. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida;
2. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;
3. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas;
4. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos

desde el día en que los haya hecho;

5. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio;
6. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa;
7. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y
8. Ser considerado dueño de los muebles que posee”.

Debe de igual forma considerarse también lo que se refiera a los frutos, ya que es menester recordar que se entienden percibidos los frutos naturales, desde que se separan o levantan; y los frutos civiles pueden producirse día a día y pertenecen al poseedor del bien en la misma proporción, luego que le son debidos, aunque no los haya recibido.

A este respecto, el Artículo 679 del Código Civil, preceptúa que “Pertenece a los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas”.

Tanto social como jurídicamente, se observa el fenómeno de accesión por aluvión provocado por la descomunal fuerza de la naturaleza y principalmente por el mal manejo de los recursos hídricos del país.

Tiene lugar también la alteración de linderos, que han existido en la cabecera departamental de Chimaltenango, por lo cual se considera que será una tarea importantísima por su complejidad proceder a la reconstrucción, para poder encontrarle una solución a la sedimentación o acumulación de tierra en otros linderos.

Actualmente, los líderes civiles de la cabecera departamental de Chimaltenango, señalan que toda la sedimentación causada por la tormenta tropical Stan, fue tan abundante que no cuentan con la capacidad económica, ni el apoyo en el mismo sentido, para contratar maquinarias pesadas que realice el dragado, ya que propiedades enteras quedaron bajo el cauce del río, y otras se ampliaron por la misma causa.

En cuanto al aspecto jurídico entonces, no debe dejar de considerarse que una buena medida para contribuir a la solución de los problemas que actualmente enfrentan distintas propiedades afectadas por tal fenómeno natural, puede ser posible a través de los bufetes populares de las facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las universidades del país, en cuanto al alcance y facilidad de estas instancias, ya que es urgente la necesidad de proteger los bienes de los pobladores y en consecuencia se debe orientar a los afectados por la situación expuesta, en cuanto a los derechos, limitaciones y obligaciones de las que son ahora sujetos a raíz de los efectos provocados por el paso de la tormenta tropical Stan en el país durante algunos días del mes de octubre del año dos mil cinco.

CONCLUSIONES

1. Como consecuencia de la tormenta tropical Stan, que tuvo lugar en Guatemala en octubre del año 2005, el río que corre por la finca municipal Los Aposentos, en la cabecera departamental de Chimaltenango, acarrió en sus cauces considerables cantidades de arena, piedras y madera que al haberse adherido a dicha finca, pasaron a formar parte de la misma, dando lugar a la accesión por aluvión.
2. Los afectados o bien, beneficiados con la adhesión de porción de tierra a la finca de su propiedad, con la tormenta tropical Stan, ignoran el procedimiento legal para titular esa porción que acrecentó su propiedad, según las medidas métricas que constan en la inscripción de dominio original.
3. El Estado de Guatemala no cuenta con programas alternos que puedan solucionar los problemas de asesorar jurídicamente a los pobladores que sufrieron ese fenómeno natural; y robustecer la salud psicológica de los habitantes que podrían encontrarse en riesgo de ser afectados nuevamente, por otro fenómeno natural.

4. No existen programas ni mecanismos que provean o proporcionen las medidas inmediatas de auxilio integral a la población en general, para hacer frente a estos fenómenos naturales de gran magnitud.

RECOMENDACIONES

1. Que el Estado de Guatemala apoye a la población de la cabecera departamental de Chimaltenango, para que se inicie la reforestación en las riberas de los ríos y áreas circundantes, a fin de evitar de esta manera la erosión de los suelos y solidificación de la porción de tierra adherida a las fincas existentes como consecuencia del paso de la tormenta tropical Stan.
2. Que el Estado y las universidades del país, a través de sus facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales, creen programas de información orientados a instruir a la población en cuanto al procedimiento legal para titular supletoriamente, el acrecentamiento de sus propiedades como consecuencia de la accesión por aluvión, en la población anteriormente delimitada.
3. Que el Estado de Guatemala a través de las universidades del país implemente un programa específico para que a través del ejercicio profesional supervisado (EPS) los estudiantes de las carreras de derecho y psicología, puedan apoyar a los habitantes de los departamentos afectados por la tormenta tropical Stan, especialmente en la cabecera departamental de Chimaltenango, a efecto de asesorar y orientar jurídicamente a los pobladores, sobre el recurso legal para proceder a la modificación de las inscripciones registrales de sus propiedades que han sido alteradas en sus medidas geométricas y para restaurar la salud psicológica de los habitantes que perdieron familiares, bienes y demás, como consecuencia de tal fenómeno natural.

4. Que el Estado de Guatemala, a través de las autoridades respectivas, tales como el Ministerio de Gobernación, la Gobernación departamental, las Alcaldías municipales y la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres -CONRED-, creen programas a efecto de hacer frente a la problemática causada por fenómenos naturales de esta magnitud y así evitar continuar improvisando soluciones que no sólo llegan a la población con notable lentitud, sino incluso son poco viables.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. 1ª. ed.; Ed. Serviprensa, S.A. Guatemala, 2007.
- AREAN, Beatriz. **Curso de derechos reales**. 3ª. ed.; Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina, 1994.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4ª. ed.; Ed. Estudiantil Fénix. Guatemala, 2006.
- CABANELLLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 4t.; 11ª ed. Ed. Heliasta Buenos Aires, Argentina, 1976.
- DE CASSO Y ROMERO, Ignacio y Francisco Cervera y Jiménez-Alfaro. **Diccionario de derecho privado**, (s.e.) Ed. Labor, Barcelona, 1967.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**, Vol. II. (s.e.) Ed. Revista de derecho privado. Madrid, España, 1959.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. 2ª. ed.; Ed. Estudiantil Fénix. Guatemala, 2002.
- MUSTO, Nestor Jorge. **Derechos reales**, T. I y II. (s.e.) Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Desalma. Buenos Aires, Argentina, 2000.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**, T. III. (s.e.) Ed. Revista de derecho privado. Madrid, España, 1957.
- PÉREZ, Rodrigo. **Damnificados siguen en albergues**. www.sigloxxi.com.gt. 12-02-2007.
- MARROQUÍN, Aroldo. **Secuelas de la tormenta. Rostros de la tragedia**. www.prensalibre.com.gt. 19-02-2007.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 107, 1964.

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

