

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

**ASPECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE DEFINEN LA USUCAPIÓN COMO FORMA
DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN GUATEMALA**

BORIS IVÁN MENDOZA ALVAREZ

GUATEMALA, MAYO DE 2010

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

**ASPECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE DEFINEN LA USUCAPIÓN COMO FORMA
DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

BORIS IVÁN MENDOZA ALVAREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2010

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V: Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

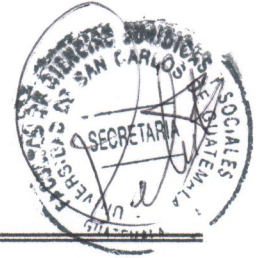
Presidente: Lic. Luis Fernando González Toscano
Vocal: Lic. Jorge Leonel Franco Morán
Secretaría: Licda. Berta Aracely Ortíz Robles

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Jorge Mario Álvarez Quirós
Vocal: Lic. David Sentes Luna
Secretario: Lic. Héctor René Granados Figueroa

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

Wilber Estuardo Castellanos Venegas
Abogado y Notario



Guatemala, 6 de enero de 2010

Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Hago de su conocimiento que de conformidad con nombramiento de fecha veinticuatro de julio del año dos mil nueve, procedí a la asesoría del trabajo de tesis del Bachiller Boris Iván Mendoza Alvarez, que se intitula: "ASPECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE DEFINEN LA USUCAPIÓN COMO FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN GUATEMALA" ; le manifiesto que:

1. El carácter técnico y científico de la tesis se relaciona con el derecho civil guatemalteco y con la forma de adquirir la propiedad, determiando los aspectos doctrinarios, jurídicos y legales que defienen la usucapión.
2. Durante el desarrollo de la tesis fueron empleados los siguientes métodos de investigación: analítico, con el que se explicó el significado de la usucapión; el sintético, estableció las formas de adquirir la propiedad en el país; el deductivo, señaló la problemática en Guatemala derivada de la dificultad del acceso a la tierra y el deductivo, indicó los aspectos jurídicos y legales que definen la usucapión.
3. Se utilizaron las técnicas de fichas bibliográficas y documental, con las que se recopiló ordenadamente la información doctrinaria y legal

Licenciado
Wilber Estuardo Castellanos Venegas
Abogado y Notario



necesaria para el desarrollo del trabajo de tesis. Además, se tiene que anotar que la redacción utilizada es la adecuada.

4. La tesis es un aporte científico para la bibliografía guatemalteca, y señala la importancia del estudio de los aspectos informantes de la usucapión para que la ciudadanía cuente con acceso a la tierra; lo cual comprueba la hipótesis que se formuló.
5. Las conclusiones y recomendaciones se relacionan directamente con el contenido de los capítulos, siendo la bibliografía que se utilizó la acorde y se relaciona con las citas bibliográficas. Además, le sugerí la ampliación y modificación de sus capítulos, introducción y bibliografía; encontrándose de conformidad con su realización.
6. En el desarrollo de la tesis demuestra empeño y de forma personal me encargué de guiar al sustentante en las distintas etapas del proceso de investigación, empleando los métodos y técnicas señaladas.

Con motivo de lo anotado, la tesis efectivamente reúne los requisitos legales que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público, pudiendo proceder a la emisión del **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

Lic. Wilber Estuardo Castellanos Venegas
Asesor de Tesis
Colegiado 7706

Lic. Estuardo Castellanos Venegas
ABOGADO Y NOTARIO



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, doce de enero de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) EDGAR ARMINDO CASTILLO AYALA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante BORIS IVÁN MENDOZA ALVAREZ, Intitulado "ASPECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE DEFINEN LA USUCAPIÓN COMO FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN GUATEMALA".

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 la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del 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 estén pertinentes".


LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTIÑ
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
MTCL/silh.

Licenciado
Edgar Armindo Castillo Ayala
Abogado y Notario



Guatemala, 26 de enero de 2010

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Licenciado Castillo Lutín:

Tengo el agrado de comunicarle que conforme a la resolución de la Unidad de Asesoría de Tesis de fecha doce de enero de dos mil diez, revisé la tesis del bachiller Boris Iván Mendoza Alvarez, quien se identifica con el carné 200311449 y se titula: **“ASPECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE DEFINEN LA USUCAPIÓN COMO FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN GUATEMALA”**. Después de la revisión de mérito encomendada, me es grato darle a conocer que:

- a. El contenido científico y técnico de la tesis abarca un análisis amplio y profundo de los aspectos jurídicos que definen la usucapión, consistentes en poseer el título que acredite la propiedad y contar con buena fe continua y pública.
- b. Los métodos empleados fueron: el analítico, con el que se estableció la importancia de la usucapión; el sintético, determinó sus características; el inductivo, señaló la problemática en Guatemala y el deductivo, indicó los distintos aspectos tanto jurídicos como legales que se encargan de definir la usucapión. El procedimiento para la elaboración de la misma incluyó las técnicas de fichas bibliográficas y la documental, con las que se recolectó la información doctrinaria actualizada y relacionada con el tema investigado.
- c. La redacción utilizada para el desarrollo de la tesis fue la adecuada, siendo la misma de una fácil comprensión tanto para estudiantes como para profesionales del derecho y constituye un aporte valioso para la bibliografía guatemalteca.


Licenciado
Edgar Armindo Castillo Ayala
Abogado y Notario



- d. Los objetivos se alcanzaron al establecer los mismos lo primordial de la usucapión como medio de adquisición de la propiedad en la sociedad guatemalteca.
- e. Las conclusiones y recomendaciones son relacionadas entre sí y con los capítulos de la tesis. Durante la revisión de la misma, le sugerí al sustentante diversas correcciones al contenido y a las recomendaciones, siempre bajo el respeto de su posición ideológica; encontrándose de acuerdo con llevar a cabo las enmiendas sugeridas.
- f. La bibliografía utilizada es la adecuada y personalmente me encargue de orientar al bachiller Mendoza Alvarez durante las etapas correspondientes al proceso de investigación, utilizando la metodología adecuada, la cual comprueba la hipótesis formulada que determinó la importancia de la usucapión; al ser la misma el medio de prueba de la propiedad en Guatemala.

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

Muy atentamente.


Edgar Armindo Castillo Ayala
Revisor de Tesis
Col. 6220

Edgar Armindo Castillo Ayala
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, siete de abril del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante BORIS IVÁN MENDOZA ALVAREZ, Titulado ASPECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE DEFINEN LA USUCAPIÓN COMO FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN GUATEMALA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh



DEDICATORIA

A DIOS: Fuente inagotable de fe, sabiduría, comprensión y amor, confiando en él logré alcanzar esta meta.

A MIS PADRES: Francisco Javier Mendoza Irungaray y Flor de María Alvarez Yon, por haberme apoyado durante todo el tiempo y confiar en mi para poder alcanzar esta meta, a ellos les dedico este triunfo siendo fruto de sus esfuerzos y sacrificios el cual no hubiera podido alcanzar sin todo el apoyo.

A MIS HERMANAS: Gaby y Nancy, por haberme apoyado para lograr este triunfo.

A MI SOBRINAS: Karen, Ximena y Renata.

A MIS ABUELITOS: Manuel Mendoza, Salomé Irungaray, Fidelina Yon y muy especialmente a mi abuelito Gabriel (Q.E.P.D), en honor a su memoria.

A MIS AMIGOS: Gracias por todo el apoyo recibido, siendo un pilar importante para poder llegar a esta meta.

A MI AHIJADO:

Angel Iván, con mucho cariño.

MUY ESPECIALMENTE:

Neli Mijangos, Osmundo Cifuentes, familia Mendoza Menchú, gracias por todo el cariño y apoyo recibido.

A LOS LICENCIADOS:

Edgar Castillo y Estuardo Castellanos, por haberme guiado para poder culminar mis estudios y cumplir así con mis metas.

A:

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

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Derecho civil.....	1
1.1. Definiciones.....	3
1.2. Reseña histórica.....	5
1.3. Contenido.....	11
1.4. Fuentes.....	11
1.5. Codificación.....	12
1.6. Codificación del derecho civil guatemalteco.....	14
1.7. Estructura del Código Civil guatemalteco.....	15
CAPÍTULO II	
2. La usucapión.....	17
2.1. Definición.....	20
2.2. Reseña histórica.....	20
2.3. Fundamento.....	22
2.4. Naturaleza jurídica.....	26
2.5. Importancia de la usucapión.....	26
2.6. Clasificación.....	28
2.7. Elementos.....	31
2.8. Requisitos de la posesión para que se produzca el dominio.....	35
2.9. Regulación legal de la usucapión en Guatemala.....	44

CAPÍTULO III

	Pág.
3. El acceso a la propiedad.....	53
3.1. Tenencia de la tierra.....	54
3.2. Acuerdos de Paz.....	55
3.3. Problemática de la propiedad de la tierra.....	57
3.4. Desalojos forzosos.....	61
3.5. El derecho de propiedad de los pueblos indígenas en Guatemala.....	62

CAPÍTULO IV

4. La usucapión como forma de adquirir la propiedad.....	73
4.1. Generalidades.....	74
4.2. Usucapión y la Ley de Titulación Supletoria.....	76
4.3. El derecho de propiedad en Guatemala y la tenencia de la tierra.....	76
4.4. La usucapión sobre bienes inmuebles.....	81
4.5. La usucapión como medio para adquirir la propiedad en Guatemala....	83
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91

INTRODUCCIÓN

El tema de la tesis se eligió debido a la importancia de analizar los fundamentos jurídicos y doctrinarios que informan a la usucapión como forma de adquirir la propiedad en Guatemala, siendo los mismos, tener justo título, obtenido de buena fe, de forma continua y pública durante diez años consecutivos, lo cual permite al poseedor que se produzca su dominio de lo poseído.

La usucapión, desde su aparición en el derecho romano hasta el día de hoy ha sido objeto de profundos análisis y de discusión, debido a la incuestionable controversia que genera en relación al derecho de propiedad.

Para llevar a cabo la presente investigación se utilizó el método analítico, el cual determinó los fundamentos y elementos doctrinarios que informan a la usucapión; el sintético, determinó las características y particularidades que informan la usucapión como forma de adquirir la propiedad en Guatemala; el método inductivo, indicó la interrelación de los bienes y el resto de derechos reales regulados en la legislación civil guatemalteca y el deductivo, determinó la forma de adquirir la propiedad en el país.

Las técnicas utilizadas durante el desarrollo de la tesis fueron la de fichas bibliográficas y la documental con las cuales se recolectó la información doctrinaria y jurídica de actualidad para la realización de la tesis.

La tesis se divide en cuatro capítulos. El primero se refiere al derecho civil, su definición, breve reseña histórica, contenido, fuentes, codificación y estructura; el segundo, indica lo relacionado con la usucapión, su definición, reseña histórica, fundamento, naturaleza jurídica, clasificación, elementos, requisitos de la posesión para producir el dominio y la regulación legal de la usucapión en Guatemala; el tercero, determina lo fundamental del acceso a la propiedad, la tenencia de la tierra, los Acuerdos de Paz, la problemática de la propiedad de la tierra, los desalojos forzosos, el derecho de propiedad de los pueblos indígenas en el país y el cuarto señala la usucapión como forma de adquirir la propiedad, sus generalidades, y la importancia de la Ley de Titulación Supletoria.

La aplicación de la Ley del Registro de Información Catastral es fundamental, para asegurar la existencia del título de propiedad que permite garantizar el dominio registral y la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

La tesis constituye un aporte científico, de utilidad y fácil consulta para profesionales, estudiantes y ciudadanía, al contener la misma un amplio contenido relacionado con la importancia de la usucapión como forma de adquisición del derecho de propiedad en la sociedad guatemalteca.

CAPÍTULO I

1. Derecho civil

“El derecho civil está integrado por normas fundamentales de la personalidad, familia y patrimonio. Las reglas relativas a la personalidad son referentes a las personas en sí y no a sus relaciones con los demás, así como también se encarga de la regulación de la existencia y capacidad de las personas físicas o individuales y de las personas jurídicas”.¹

“El conjunto de normas que regulan la familia, la personalidad y el patrimonio se denomina derecho civil”.²

Se encarga del estudio de la regulación de las personas entre sí y de las relaciones que sostienen con los demás, así como tiene a su cargo la regulación de la capacidad tanto física como individual.

Las normas relativas a la familia rigen la organización de la misma, así como, los derechos y deberes que aparecen del parentesco, matrimonio, paternidad y filiación matrimonial, adopción, patria potestad, alimentos, tutela y patrimonio familiar.

¹ Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**, pág. 153.

² Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**, pág. 20.

Las reglas relacionadas con el patrimonio, son relativas al conjunto de derechos y obligaciones estimables en dinero, y dichas normas son las que disciplinan o conciernen a los derechos reales, derechos personales y sucesorios por causa de muerte.

Derecho civil: “Es el conjunto de principios y de normas jurídicas reguladoras de relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas sean físicas o jurídicas, siempre que actúen desprovistas de imperium”³.

De forma amplia, el derecho en estudio es sinónimo de derecho privado. En strictu sensu, es constitutivo de la parte de mayor importancia del derecho privado que abarca la normativa correspondiente al Estado guatemalteco y la capacidad que tienen las personas, se refiere también a la familia, al patrimonio, a las obligaciones, contratos y a la transmisión de bienes.

De forma que el derecho civil es constitutivo del derecho objetivo, positivo y sustantivo en la legislación guatemalteca y es referente a las relaciones familiares, a los contratos, al patrimonio y a las obligaciones.

El derecho civil, rige las relaciones jurídicas generales y ordinarias del ser humano en cuanto a tal, con abstracción de cualesquiera otras circunstancias como raza, nacionalidad, profesión y sexo. Su estudio es fundamental, debido a que se encarga de

³ Borda. **Ob. Cit.**, pág. 156.

la regulación de las relaciones del ser humano como sujeto de derecho y miembro de una familia dentro de la sociedad guatemalteca.

1.1. Definiciones

“El derecho civil es el conjunto de normas reguladoras del Estado, condición y relaciones de las personas en general, de la familia y la naturaleza, situaciones y comercio de los bienes o cosas, que comprende sus ramas principales: el derecho de las personas, que incluye la personalidad y capacidad individual, el derecho de familia, rector del matrimonio, la paternidad, la filiación y el parentesco, el derecho de las cosas que rige la propiedad y los demás derechos sobre los bienes, íntimamente relacionados con el derecho sucesorio, y la parte que considera las diversas relaciones compulsivas o el derecho de obligaciones, comprensivo del derecho de los contratos”.⁴

“Derecho civil, es el conjunto de reglas que estudian la regulación del Estado guatemalteco, su condición y sus relaciones con la familia, comercio de los bienes, y para el efecto abarca el derecho de las personas incluyendo la capacidad individual, la personalidad, el matrimonio, el derecho de familia, el parentesco, el derecho de las cosas y el derecho de los contratos”.⁵

⁴ Rojina. **Ob. Cit.**, pág. 21.

⁵ **Ibid**, pág. 24.

“Derecho civil es el conjunto de normas, teorías, doctrinas y principios que se encargan de la regulación de las relaciones jurídicas entre las personas como sujetos de derechos y obligaciones en relación a la familia y a la sociedad”.⁶

“El derecho civil, es el conjunto de normas jurídicas que regulan la relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuando a tales, como sujetos de derechos, o como aquel que rige al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares, que regla sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando este actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas”.⁷

“Derecho civil es un conjunto de normas, teorías, doctrinas y principios que regulan las relaciones jurídicas entre las personas como sujetos de derechos y obligaciones en relación a la familia y la sociedad”.⁸

“El derecho civil, consiste en el conjunto de las doctrinas, teorías y principios reguladores de las relaciones jurídicas existentes entre las personas como sujetos de derechos y obligaciones relacionados con la sociedad y familia”.⁹

⁶ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**, pág. 16.

⁷ **Ibid**, pág. 24.

⁸ Borda. **Ob. Cit.**, pág. 154.

⁹ López Aguilar, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**, pág. 5.

“El derecho civil es el conjunto de normas jurídicas y principios que regulan las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas, tanto físicas como jurídicas, siempre que actúen desprovistas de imperium”.¹⁰

Derecho civil es el conjunto de los principios y de las normas jurídicas reguladoras de las relaciones patrimoniales y personales privadas, tanto físicas como jurídicas.

1.2. Reseña histórica

El derecho civil se remonta a Roma. Cualquier texto que se refiera a la disciplina en estudio recoge antecedentes históricos de los romanos, del vocablo ius civile.

“En la época de Justiniano se caracterizó el ius civile por ser el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos y se encontraba en contraposición con el ius gentium, o sea el derecho común a todos los pueblos en relación al Imperio de Roma”.¹¹

El ius civile, se caracterizó por ser el derecho de la ciudad romana y se encontraba en oposición al ius gentium.

“En la era cristiana se promulga el Edicto de Caracalla, por cuya virtud se extiende la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, y esto, complementado con la influencia del ius gentium, constituye el punto de arranque histórico del derecho romano

¹⁰ Planiol, Marcel. **Tratado de derecho civil**, pág. 12.

¹¹ Alveño Hernández, Marco y Luis Ranferi. **Apuntes de derecho romano**, pág. 25.

hacia la total privatización del derecho civil. Lo que trajo como consecuencia que la acepción del ius civile original perdiera importancia”.¹²

Durante la era correspondiente al cristianismo se estableció y promulgó el Edicto de Caracalla, siendo el mismo extendido a toda la ciudadanía habitante del Imperio Romano.

La acepción que más pesó en un principio dentro del significado es la que contrapone el ius civile propio de los ciudadanos al ius gentium común a todos los pueblos.

Sin embargo, extendida en el año 212, por el Edicto de Caracalla, la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, de esta concepción que es fundamentalmente política del derecho civil, cayó en desuso a lo que contribuyó no poco el ius gentium, iniciándose un proceso de privatización del derecho civil que continua en etapas posteriores de su evolución histórica.

Durante la Edad Media, el término ius civile ya no se refiere a un mero derecho nostrae civitatis, sino que pasa a ser un sinónimo del derecho romano. Ser civilista era ser romanista.

El derecho civil se engarzaba directamente con el derecho romano que aparecía como una legislación universal y común en cada pueblo.

¹² Dors, Álvaro. **Derecho privado romano**, pág. 33.

A ella se oponía el llamado derecho real introducido y creado por los pueblos mismos en su ordenación particular especialmente por las pragmáticas de los reyes.

A fines de la Edad Media y principios de la moderna sigue el derecho civil comprendiendo tanto el derecho público como el privado; pero pronto y en base a la potestad legislativa de la iglesia adquiere autonomía propia el derecho canónico, y ya muy cerca de la época de la codificación, merced a un proceso de costumbres ya apuntado en la Escuela de Bolonia, continuado por lo glosadores y definitivamente confirmado después de la recepción del derecho romano, queda el término *ius civile* circunscrito exclusivamente al campo del derecho privado.

En la Revolución francesa y en el movimiento científico inmediatamente posterior a ella se consagra de una manera definitiva la total privatización del derecho civil que para a hacerse sinónimo del derecho privado de cada pueblo en particular.

Del tronco del derecho privado se desgajan el derecho mercantil, el derecho agrario, el inmobiliario, registral o hipotecario que sin independizarse estos últimos totalmente del derecho civil, del que constituyen una mera parte o aspecto, gozan de una cierta autonomía.

“Durante la Edad Media el concepto del *ius civile* cambia fundamentalmente, ya no se busca hacer referencia al derecho de un grupo político en particular sino que la expresión anotada se concreta al derecho romano propiamente dicho”.

Ser civilista significa ser romanista, y el cuerpo del derecho romano consiste en la forma justiniana que se denominó *corpus iuris civiles*. La explicación histórica de esta paridad entre el derecho civil y el derecho romano durante la Edad Media se explica de manera fundamental debido a la gran influencia que este derecho continuó ejerciendo después de la invasión de los bárbaros.

En oposición al derecho común romano, surgió el derecho real creado por las pragmáticas de los reyes.

Durante la etapa final correspondiente a la Edad Media, y en los primeros siglos de la Edad Moderna, continúa apareciendo el derecho civil con su contenido total, el que es de carácter comprensivo tanto del derecho público como también del derecho privado, acentuando el progreso de la privatización en base a la potestad legislativa de la iglesia.

Es importante señalar que más adelante, y bastante cerca de la codificación, se originó lo referente al derecho público, reduciéndose de esa forma lo relacionado con la expresión *ius civile*, para transformarlo en un derecho de carácter estrictamente privado.

Dicho proceso es derivado de costumbres por parte de los jurisconsultos en general, que comienza con la Escuela de Bolonia, los postglosadores y en la Edad Moderna se confirma de manera definitiva, después de la recepción del Derecho Romano.

“Es con la Revolución Francesa y el movimiento científico posterior que se dota a los diversos países europeos de los códigos civiles, la tendencia hacia la privatización que se consagra de una manera definitiva y el derecho civil es fundamentalmente derecho privado, complementándose la evolución por la referencia concreta a cada país en particular. Es decir el derecho civil llegó a constituir una acepción general como derecho privado de cada comunidad en particular”.¹³

Mediante la Revolución Francesa se le dota a los distintos países de Europa, la tendencia relativa a la privatización, la cual se consagra de forma definitiva, siendo el derecho civil de carácter privado.

El derecho civil tiene que ser estudiado desde tres puntos de vista como lo son: las personas, cosas y acciones, las que se definen como la facultad con la cual cuentan las personas de acudir a los tribunales para presentar sus demandas.

“El Plan Romano fue criticado desde el siglo XVI, y mantuvo firme influencia a través de los tiempos, y con modificaciones es aceptado a principios del siglo XIX por el Código Civil Francés, que consta de un título preliminar y de tres libros concernientes, en su orden, a la persona, a los bienes y modificaciones de la propiedad, y a los diferentes modos de adquirir la propiedad. Por la enorme influencia del Código Francés en

¹³ **Ibid**, pág. 25.

Europa y América, el denominado Plan Romano-Francés predomina todavía en los países que mantienen el concepto tradicional de la legislación civil”.¹⁴

Debido a la influencia del Código Francés el Plan Romano-Francés es predominante todavía en todos aquellos países que conservan el tradicional concepto de la legislación civil.

“El Plan Alemán es aceptado en la época moderna. De conformidad con el mismo, el derecho civil se divide en parte general o introducción, derechos reales, derecho de obligaciones, derecho de familia y derecho de sucesión”.¹⁵

Para comprender el orden de dicho plan es fundamental apuntar que se parte de la idea relativa a que el derecho solamente existe para el hombre y que éste, al producir relaciones jurídicas sobre su propia persona, crea derechos absolutos.

Esos derechos son originarios, y al producirlos respecto a otros entes, crean derechos adquiridos, que se dirigen al mundo exterior en busca de la satisfacción de determinadas necesidades constitutivas de los derechos reales.

¹⁴ **Ibid**, pág. 26.

¹⁵ Fenech, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**, pág. 19.

1.3. Contenido

En lo relacionado al contenido del derecho civil, se encuentra integrado por normas fundamentales de la personalidad, familia y patrimonio.

Las reglas sobre la personalidad son referentes a la persona en sí y no a sus relaciones con los demás y se encargan de regular la existencia y capacidad de las personas físicas o individuales y de las personas jurídicas.

Las normas sobre la familia rigen la organización de ésta, los derechos y deberes que surgen del parentesco, las reglas sobre el patrimonio disciplinan lo relacionado con los derechos reales, los derechos personales y los derechos sucesorios.

1.4. Fuentes

“Al estudiar las fuentes del derecho civil, es fundamental hacer referencia a las fuentes formales directas y a las fuentes indirectas. La fuente formal directa del derecho civil es la ley. Las fuentes formales indirectas del derecho civil son los principios generales del derecho, la equidad y la costumbre”.¹⁶

¹⁶ **Ibid**, pág. 20

El derecho civil, guatemalteco abarca las normas relacionadas con la estructura orgánica y el poder de acción de las personas privadas, tanto individuales como colectivas, personas físicas y la organización social de la familia.

También contiene normas cuyo imperio se tiene que desarrollar de las relaciones de derecho que se derivan de la vida en familia, de la apropiación de las riquezas y del adecuado aprovechamiento de los servicios.

1.5. Codificación

“La codificación es el fenómeno legislativo que se produce cuando se agrupan las normas disciplinarias de una determinada materia jurídica bajo preceptos concisos y ordenados y respondiendo a un determinado sistema”.¹⁷

Consiste en un fenómeno de carácter legislativo que se produce tomando en consideración la agrupación de diversos preceptos normativos. La agrupación de dichos preceptos hace relación a una determinada materia jurídica.

Dicha agrupación supone las normas jurídicas bajo una forma concisa, determinada y bajo un determinado sistema.

¹⁷ Puig. **Ob. Cit.**, pág. 42.

Se encarga de dar respuesta a un movimiento doctrinal de incorporación total de normas jurídicas. Es la reunión de todas las leyes de Guatemala, en un aspecto limitado, las cuales se refieren a una determinada rama jurídica, bajo el mismo cuerpo legal relacionado con su formación por unidad de criterio y de tiempo.

La codificación consiste en la acción y efecto de reunir en uno o más códigos el derecho de un país.

Las ventajas de la codificación son las siguientes de acuerdo al autor Eugenio Petit:

- Se alcanza una unidad política en el Estado en el que se realiza.
- Se provoca la renovación de los cimientos jurídicos.
- Contribución a la estabilidad del derecho.
- Facilita el conocimiento y aplicación de las normas del derecho civil.
- Se permite la elaboración de los principios generales que sirven de fundamento para adaptar el derecho a la vida jurídica.

Las desventajas de la codificación son las siguientes de acuerdo al autor Eugenio Petit:

- Paralización en un momento determinado del desarrollo jurídico de una nación encaminada a criterios predominantes de la época.
- Se le otorga trato preferencial a la obra legislativa, en desmerito del acontecer social, al que el derecho tiene que responder.

1.6. Codificación del derecho civil guatemalteco

“Es en el gobierno del general Justo Rufino Barrios, que por acuerdo de fecha 26 de julio de 1875 se nombra una comisión codificadora integrada por eminentes juristas, quienes mediante acuerdo de fecha 29 de septiembre de 1876 dieron por terminada la obra encomendada. Finalmente el 5 de febrero de 1877 la comisión codificadora entrega un proyecto de Código Civil y de Procedimientos Civiles, acompañando una valiosa exposición de motivos, sobre todo lo que concierne al proyecto de Código Civil. Por Decreto 175 emitido por el Presidente de la República el 8 de marzo el proyecto de Código Civil se transformó en ley, cobrando vigencia a partir del 15 de septiembre de 1877. Es este el primer Código Civil guatemalteco y consta de un título preliminar, que contiene disposiciones de carácter general, y de tres libros: Libro I De las Personas, Libro II: De las cosas y del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas y Libro III: De las obligaciones y contratos”.¹⁸

¹⁸ Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Derecho civil sustantivo I y II**, pág. 27.

“Con fecha 30 de junio de 1926 se emitió el Decreto número 921, por medio del cual se incorpora al Código Civil de 1877, el nuevo libro I del Código Civil, relativo a las personas. El 13 de mayo de 1933 se emitió el Decreto número 1932 que contiene un nuevo Código Civil que se conoce como el Código Civil de Jorge Ubico. Consta de tres libros, así: Libro I: Las personas y la familia; Libro II: De los bienes y derechos reales; Libro III: De los modos de adquirir la propiedad; y Libro IV: Que mantiene la vigencia del libro III del Código Civil de 1877 relativo a las obligaciones y contratos”.¹⁹

Por último, el día 14 de septiembre de 1963, el gobierno de facto emitió el Decreto Ley número 106 que contiene un nuevo Código Civil, el cual entró en vigencia el 1 de julio de 1964 vigente en la actualidad.

1.7. Estructura del Código Civil guatemalteco

El Código Civil, Decreto Ley 106 que entró en vigencia el 1 de julio de 1964, se divide en cinco libros:

- Libro I De las Personas y la Familia (Artículos 1 al 441).

- Libro II De los Bienes de la Propiedad y demás Derechos Reales (Artículos 442 al 916).

¹⁹ **Ibid**, pág. 28.

- Libro III: De la Sucesión Hereditaria (Artículos 917 al 1123).

- Libro IV: Del Registro de la Propiedad (Artículos 1124 al 1250).

- Libro V: Del Derecho de Obligaciones.

CAPÍTULO II

2. La usucapión

“Usucapión deviene del latín usucapio, de usus que significa posesión o uso, y de capere que significa adquirir o tomar, y que conjuntamente quieren decir la adquisición del dominio; mediante la posesión prolongada de un dueño”.²⁰

“El término usucapión es poco empleado y se utiliza con mayor frecuencia la denominación de prescripción positiva o adquisitiva. Es de importancia distinguir que existen distintas especies de usucapión siendo las mismas por un lado la adquisitiva o positiva que permite adquirir la propiedad y por el otro lado la extintiva que hace que se puedan todos los derechos en general, debido a la inactividad que tiene el acreedor que permite que transcurra el tiempo que determina la ley vigente sin utilizar las defensas o acciones que se consagran legalmente para que los derechos se hagan efectivos”.²¹

Actualmente, es aceptada la dualidad de la usucapión anotada en el párrafo anterior de la presente tesis, debido a que en la doctrina efectivamente existe consenso en lo relacionado a que como notas en común de las dos prescripciones se puede encontrar la intervención del transcurrir del tiempo como elemento vital y su objetivo de asegurar la firmeza y la certidumbre de la propiedad.

²⁰ Noailles, Valiente. **Derechos reales**, pág. 89

²¹ **Ibid**, pág. 90.

Las obligaciones se extinguen mediante la prescripción negativa y la liberatoria, las cuales son ejercitadas mediante acciones o como excepciones llevadas a cabo mediante los deudores. Por usucapión se entiende la adquisición relativa al dominio, o sea la posesión que tiene una determinada persona denominada dueño en relación a la posición durante un tiempo establecido.

También es de importancia, anotar las diferencias que existen de conformidad con la legislación civil vigente en Guatemala relacionada con las distintas especies de usucapión, siendo las mismas las que a continuación se explican brevemente y se dan a conocer:

- “La prescripción adquisitiva se fundamenta en la posesión, mientras que el motivo de ser de la prescripción extintiva es la inactividad del titular del derecho.
- La prescripción adquisitiva únicamente cuenta con aplicabilidad para los derechos reales, mientras que la prescripción extintiva se aplica no solo a los derechos reales sino que también a los de crédito.
- La prescripción adquisitiva genera la adquisición de un determinado derecho y simultáneamente su pérdida debido a su antiguo dueño y la prescripción extintiva cuenta con una función liberatoria o cancelatoria”.²²

²² Valdés, Horacio. **Lecciones de derechos reales**, pág, 36.

En la prescripción adquisitiva es fundamentada la posesión, generando a su vez un derecho y su pérdida al mismo tiempo.

Debido a las diferencias anteriormente anotadas, la doctrina guatemalteca se encarga del estudio de la prescripción adquisitiva entre los modos que existen de adquisición de los derechos reales.

Ello, debido a ser su efecto característico y por ello la prescripción al referirse a toda clase de derechos, debe ser estudiada en la parte general relativa a las doctrinas jurídicas existentes.

El Código Civil vigente en Guatemala, establece y determina la existencia de la prescripción extintiva, liberatoria o negativa, la cual se puede ejercitar como una excepción en la legislación actual o como una acción que se tiene que realizar para la extinción de una obligación tal y como se establece e indica el Artículo número 1501 de la citada norma al indicar lo siguiente: “La prescripción extintiva, negativa o liberatoria, ejercitada como acción o como excepción por el deudor, extingue la obligación. La prescripción de la obligación principal produce la prescripción de la obligación accesoria”.

Asimismo, ubica a la usucapión dentro de los distintos modos existentes para poder adquirir el derecho a la propiedad en Guatemala; y no obstante también al referirse a la misma le denomina prescripción.

2.1. Definición

“La usucapión es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”.²³

“La usucapión es la adquisición del dominio a través de la posesión prolongada en concepto de dueño”.²⁴

Usucapión es la forma de adquirir el dominio utilizando la posesión por un tiempo estipulado, a través de una persona denominada dueño y de manera pública, constante, pacífica y continúa.

2.2. Reseña histórica

La usucapión o prescripción adquisitiva como también se le denomina desde la antigüedad, así como, la reglamentación de orden jurídico con la cual cuenta se ha conocido y le fue otorgada por Roma. La figura jurídica de la usucapión en la antigua roma no regía para los extranjeros y a quienes se les aplicó la prescripción de largo tiempo o praescriptio longi temporis, la cual en sus comienzos fue una simple defensa que oponía a quien se encontraba bajo la posesión de la cosa durante diez o veinte años, según se tratara o de ausentes o de presentes, rechazándose con ello la reivindicación del dueño auténtico.

²³ Rojina Villegas. **Ob. Cit.**, pág. 219.

²⁴ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico**, pág. 186.

Después surgió la prescripción de más largo tiempo o praescriptio longissimi temporis, la cual necesitaba de que existiera una posesión de treinta o bien de cuarenta años, rigiendo para la misma los supuestos que a continuación se dan a conocer:

- Las cosas que hubieren sido robadas.

- Las cosas que se encontraran fuera del comercio.

- Cuando el poseedor no podía reclamar un justo título para con hacer valedera su posesión.

Con la praescriptio longissimi temporis, la prescripción no se encargaba de otorgar la propiedad, sino que únicamente permitía el rechazo de la acción reivindicatoria y la discusión entre demandado y actor de la posesión.

“El emperador Justiniano, en relación al poseedor de buena fe, estableció el principio de que adquiriría el carácter de un verdadero propietario, otorgándole acciones reales contra terceros”.²⁵

El carácter de auténtico propietario, le otorga a este acciones de carácter real contra terceros.

²⁵ Noailles, Valiente. **Ob. Cit**, pág. 236.

“En Roma también se establecieron disposiciones especiales para determinados bienes, la lex atinia excluyó expresamente de la usucapión las cosa robadas y las res nec mancipio y la lex plauta sobre violencia”.²⁶

Durante la época romana se determinaron disposiciones de carácter especial para bienes determinados.

“Si la usurpación no había sido violenta, quien tomaba el bien no adquiría posesión pero si lo enajenaba y el tercero lo obtenía de buena fe, éste adquiría su posesión”.²⁷

Cuando la usurpación no había sido de manera violenta, entonces la persona que tomaba en su poder el bien no adquiría posesión del mismo.

2.3. Fundamento

Diversos tratadistas y jurisconsultos han tratado de encontrar en los diversos textos romanos los fundamentos racionales relacionados a la usucapión, debido a que al tomar en cuenta a la propiedad como un derecho a perpetuidad, el mismo se ha de extinguir y de reputar por el hecho de que otro lo ejerza durante un tiempo determinado, excluyendo al propietario.

²⁶ Dors. **Ob. Cit.**, pág. 40

²⁷ Planiol. **Ob. Cit.**, pág. 46

“El fundamento más general y decisivo es la necesidad de fijar las relaciones de derecho inciertas, susceptibles de dudas y controversias, concentrando la incertidumbre de ellas en un lapso determinado. Existe un interés social en que las relaciones jurídicas tengan certeza, una vez transcurrido cierto tiempo, evitándose conflictos que dañan el interés general.”²⁸

El fundamento decisivo y general consiste en la necesidad de determinar las relaciones de derecho susceptibles de controversias y de derecho que sean inciertas, concentrando su incertidumbre en un tiempo determinado.

La usucapión, también cuenta con la presunción de haber extinguido el derecho que se encuentra asegurado a través de la acción, o sea aquel que el propietario haya dejado al olvido por algún tiempo.

Se determina entonces claramente que la usucapión, es una consecuencia de la posesión la cual se ejerce de manera previa durante el tiempo que señale el ordenamiento jurídico vigente, y a través de la misma, la posesión que es un estado de inseguridad y precario, se transforma en un derecho real.

“La mayoría de ordenamientos fundamentan la usucapión en la necesidad de no mantener la incertidumbre en las relaciones jurídicas”.²⁹

²⁸ **Ibid**, pág. 69

²⁹ Noailles. **Ob. Cit.**, pág. 89.

En la mayor parte de los ordenamientos jurídicos se fundamenta a la usucapión con la importancia de que no se mantenga incertidumbre en las relaciones legales.

El fundamento primordial y básico de la usucapión puede encontrarse exclusivamente en la defensa de los intereses de orden superior de la sociedad, la cual exige que se acabe con las controversias existentes, sentando para ello bases sólidas y seguras de sus instituciones jurídicas.

La base de la usucapión en Guatemala, se encuentra determinada en la teoría general de la prescripción, la cual muestra notas comunes a los dos distintos tipos de usucapión, la intervención del paso del tiempo como un elemento primordial y su finalidad de proteger la firmeza y la certidumbre del tráfico jurídico.

Es de importancia anotar que la normativa civil señala, de manera específica en relación a la prescripción adquisitiva, que el paso del tiempo, unido a la existencia de una relación jurídica defectuosa desde su origen, genera la consolidación de dicha relación jurídica en mención y el derecho subjetivo en beneficio del titular de la misma.

“La usucapión se fundamenta en la transmisión no documentada, en la cadena de poseedores, que bien puede tener origen en factores económicos y culturales propios”.³⁰

³⁰ Puig. **Ob. Cit.**, pág. 195.

El fundamento de la usucapión se encuentra en la transmisión no documentada, que se origina por lo general en los factores culturales y económicos.

“Es considerable asimismo, el fundamento que exponen las teorías objetivas de la prescripción al fundamentarla en razones de necesidad y de utilidad social, asegurando la certidumbre de los derechos, haciendo además innecesaria la prueba de situaciones jurídicas perfectamente legales que a veces serían de costosa justificación”.³¹

Es de importancia el fundamento que dan a conocer las teorías objetivas relacionadas con la prescripción al ser fundamentada en motivaciones de necesidad y de utilidad social, asegurando con ello la certidumbre de los derechos.

La usucapión también se fundamenta y consiste en la necesidad de tener que fijar y establecer las relaciones de derecho que son inciertas, y propensas a dudas y controversias.

Con ello, se encarga de concentrar la incertidumbre que existe de las mismas en un tiempo determinado, y de la existencia de un interés de orden social en el cual las relaciones jurídicas cuentan con la debida certeza, cuando haya transcurrido un tiempo determinado, evitando con ello que existan conflictos que lesionen el interés de la sociedad.

³¹ **Ibid**, pág. 199.

2.4. Naturaleza jurídica

En relación al tema de la naturaleza jurídica de la usucapión, ha existido polémica en cuanto a la misma, debido a que algunos autores indican que la misma es una institución de derecho natural, mientras que otros por oposición la consideran una institución de derecho civil.

Otros aseguran que la prescripción es opuesta a los principios de equidad, debido a que permite el enriquecimiento con los despojos que se llevan a cabo de las cosas que pertenecen a otros distintos sujetos.

Por lo general, los tratadistas reconocen a la usucapión como una institución que debe ser indispensable para mantener la tranquilidad social, debido a que la misma otorga estabilidad a los derechos con el transcurso del tiempo.

La usucapión cuenta con importancia debido a que sin la misma el patrimonio no tendría plena seguridad y no se contaría en la sociedad guatemalteca con un debido orden social.

2.5. Importancia de la usucapión

Anteriormente se decía que la usucapión era la base del género humano, que era de las distintas instituciones del derecho civil, la de mayor necesidad para el

mantenimiento del orden social.

Cuando el título de adquisición del poseedor actual o bien de uno de sus antecesores con mayor cercanía ha sido extraviado o bien desconocido, entonces la prescripción se encarga de auxiliar rápidamente al poseedor mediante el derecho de propiedad que le otorga al sujeto.

Un papel de orden social se encarga de desempeñar la usucapión, ya que sin la misma ningún patrimonio contaría con plena seguridad igual a la que la prescripción otorga.

También es importante anotar, en determinadas ocasiones la usucapión puede llegar a favorecer a un poseedor de mala fe y sin la existencia de título alguno, pero dicha situación es bastante difícil que llegue a ocurrir debido a que es bien extraño que se permanezca demasiado tiempo sin llevar a cabo actos de tipo posesorio sobre un determinado bien.

El sujeto cuenta con un plazo suficiente para poder conocer plenamente la usurpación producida en su contra y para poder reclamar y protestar. “Los resultados son contrarios a la equidad y se corre el riesgo de comparación con las ventajas decisivas que la usucapión procura todos los días.”³²

³² Planiol. **Ob. Cit.**, pág. 143.

Es importante la existencia de la equidad, para que la usucapión sea acorde a la realidad nacional.

“Una persona puede obtener un bien por donación o permuta pero si jamás logra la propiedad de esos títulos, sin cumplir con el requisito de que el transmitente tuviese título suficiente para transferirle dicho bien; habría que entrar a estudiar el derecho del último poseedor, así el de los antecesores hasta la época más remota y se llegaría entonces a un punto donde sería imposible continuar averiguando; por eso la prescripción al exigir un número determinado de años para consolidar la propiedad, evita esas investigaciones, que repercuten en la estabilidad de los patrimonios.”³³

Las personas pueden obtener bienes ya sea por permuta o bien mediante donaciones, siendo relevante el estudio del último poseedor.

2.6. Clasificación

Algunas legislaciones regulan dos distintas modalidades de prescripción adquisitivas, siendo las mismas las siguientes: prescripción ordinaria que produce el dominio a través de la posesión de diez a veinte años, según sea entre ausentes o bien entre presentes y además la misma requiere de la existencia de buena fe y de justo título; y la prescripción extraordinaria o treintenaria como también le denomina el derecho francés, la cual genera el dominio aunque no exista ni buena fe ni justo título,

³³ Noailles. **Ob. Cit.**, pág.137.

por la posesión del derecho real o del inmueble durante un plazo legal previamente determinado de treinta años.

También desde otro punto de vista, la usucapión es dividida en bienes muebles y en bienes inmuebles, tomando en cuenta y dependiendo a su vez del tipo de bien que se busca y pretende adquirir.

Al respecto, el Código Civil, en el Artículo 442 da el concepto de bienes al indicar lo siguiente: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.”

También la citada norma, en su Artículo 445 indica cuales son los bienes inmuebles, siendo los mismos los siguientes: “Son bienes inmuebles:

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y

- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca”.

El Artículo citado determina que los bienes son o pueden ser objeto de apropiación, así como también señala que su clasificación se divide en bienes inmuebles y bienes muebles.

La norma en mención, también da a conocer los bienes muebles en su Artículo 451, al indicar que: “Son bienes muebles:

- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales, y
- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”.

La legislación vigente no hace clasificación alguna en relación a la institución de la usucapión, pero si regula que a excepción de disposiciones especiales, el dominio

sobre los bienes inmuebles y el resto de los derechos reales sobre los mismos, es adquirido a través de prescripción, mediante el transcurso de diez años y el de semovientes y de bienes muebles por el transcurso de dos años, tal y como lo indica el Artículo 651 del Código Civil, Decreto número 106 indica lo siguiente: “Prescripción de inmuebles y muebles. Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.”

También es de importancia anotar, lo regulado en el Artículo 633 de la norma citada en el párrafo anterior del presente trabajo de tesis, la cual da a conocer e indica lo siguiente:

“Posesión de bienes inmuebles. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”.

2.7. Elementos

Es fundamental y de importancia conocer que la esencia misma de la usucapión, se encuentra en la posesión, debido a que es el requisito indispensable con el cual debe contar.

Pero la legislación vigente en Guatemala se debe encargar de agregar otros distintos requisitos, los cuales vienen a ser limitantes para evitar que la prescripción ampare la

existencia de un fraude o bien se convierta la misma en una legitimación propia de un despojo.

Diversos tratadistas clasifican los elementos de la usucapión de la siguiente manera: elementos personales, elementos reales y elementos formales. Los primeros mencionados abarcan la capacidad de las personas, así como, la buena fe, los segundos abarcan la aptitud con la cual cuentan las cosas y los terceros y últimos tratan lo relacionado a la posesión, al tiempo y al justo título.

El autor Guillermo Borda, da a conocer los tres distintos tipos de elementos comunes a la usucapión tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles, siendo los mismos los siguientes:

- Personal: es el elemento de la usucapión referente a la persona, o sea, aquel que contando con la posesión de un determinado bien inmueble, se encarga de la promoción de la actividad que lleva a cabo el órgano jurisdiccional competente en Guatemala con la finalidad de poder adquirir el dominio de dicho bien a través de la usucapión.

Al respecto, el Artículo 642, del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala indica lo siguiente: “Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.”

De la lectura del Artículo anteriormente anotado, se determina que el mismo al preceptuar a todas las personas, también incluye y abarca tanto a personas jurídicas individuales como a personas jurídicas colectivas, a pesar de que fija y especifica también prohibiciones como la regulada en el Artículo 635 del Código Civil, indica lo siguiente: “Sólo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento.”

La prohibición anotada en el párrafo anterior, se encuentra debidamente regulada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 123, al indicar el mismo lo siguiente: “Limitaciones en las fajas fronterizas. Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria.”

Tomando en cuenta la excepción de los casos previstos legalmente, solamente se debe considerar la capacidad del usucapiente la cual sería la capacidad de poder adquirir la posesión mediante otro título tal y como lo indica el Artículo 642 del Código Civil vigente anotado anteriormente, y dicha normativa fija y se determina con la mayoría de edad y que se encuentra anotado en el Artículo 8 del mismo cuerpo legal, estipulando lo siguiente: “Capacidad. La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho

años. Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley.”

Por todo lo anteriormente anotado, quien tenga la posesión del inmueble, tiene que basarse en la existencia de justo título y adquirida de buena fe, de forma pública, pacífica, continua y en el tiempo que determina la ley.

Además, no tiene que existir interdicción alguna y no tiene que haber sido declarado incapaz, puede efectivamente adquirir el dominio a través de la usucapión.

También, es de importancia anotar que los incapaces y las personas jurídicas que se encuentren debidamente representados pueden adquirir el dominio mediante usucapión.

- Real: es el elemento de la usucapión que se relaciona directamente con la aptitud de las cosas para la usucapión. Al respecto, el Artículo 444 del Decreto número 106 indica lo siguiente: “Cosas fuera del comercio. Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”

También, el Código Civil en el Artículo 643 en relación a las cosas que pueden prescribir indica: “Cosas prescribibles. Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.”

- Formal: el elemento formal de la usucapión es la esencia del mismo, debido a que dicho elemento se encuentra en la posesión, en sus bases, en su fundamento, pero la posesión que permite la autorización para la prescripción del dominio es obligatorio que cumpla con determinados requisitos los cuales deben contar con valor probatorio y de forma inequívoca para que la propiedad de un determinado inmueble efectivamente se pueda alcanzar.

2.8. Requisitos de la posesión para que se produzca el dominio

Al respecto, el Código Civil, en el Artículo 620 indica: “Condiciones para la usucapión. Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley”.

De la lectura del Artículo anteriormente anotado en el párrafo, determina claramente que dicha normativa habilita al poseedor para poder aspirar a tener el dominio del inmueble que posee, tal y como sucede en Guatemala.

A continuación se da conocer, enumera y explica brevemente cada uno de los distintos requisitos necesarios e indispensables para que la posesión pueda producir el dominio, siendo los mismos los siguientes:

- Justo título: al respecto del mismo, el Código Civil, Decreto número 106 en su Artículo 621, define y establece el significado de justo título, al indicar lo siguiente: “Justo título. Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación”.

Según la doctrina, el justo título, es aquélla causa mediante la cual se entró a la posesión, o sea cualquier situación que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que le dio el inmueble hubiera sido el dueño del mismo.

La legislación civil vigente en Guatemala, indica que el acto jurídico que se encarga de transferir el derecho es el justo título. También reconoce, de manera formal no existe el título, debido a que advierte el caso de que el enajenante no pueda otorgar escritura de traspaso con los requisitos que la ley exige, para que el adquirente inscriba su derecho, y además también reconoce que el adquirente únicamente recibe la posesión de hecho a través de la entrega material de la cosa, y de manera específica determina que como no se obtiene con anterioridad un título para inscribir, entonces la ley se encarga de suplir la inexistencia de la misma dejando que el poseedor pueda acreditar judicialmente su adquisición utilizando los requisitos que la misma determina para poder adquirir la usucapión.

De lo anteriormente anotado, puedo claramente determinar que el justo título es la que determina y consiste en el acto, es decir la causa mediante la cual se entra a poseer, de manera independiente a que el título haya sido o no materializado de manera formal.

- Adquisición de buena fe: al respecto, el Código Civil, en el Artículo 622, en lo relacionado a la adquisición de buena fe lo siguiente: “Buena fe. La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio”.

También es de importancia anotar lo establecido en el Artículo 629 del Código Civil, el cual regula: “Posesión de mala fe. El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o el valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir, y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario”.

Al analizar los dos Artículos anteriormente anotados de manera conjunta, se determina que la buena fe con la cual cuenta el poseedor se configura en tres distintos presupuestos, siendo los mismos los siguientes:

- Se supone que la persona de quien recibió la cosa, anteriormente era dueña de ella.

- Se debe comenzar la posesión sin vicios de clandestinidad o de violencia.
- Se debe ignorar que el título del sujeto de quien recibió la cosa se encontraba viciado, o sea que el mismo fue adquirido de manera violenta o en la clandestinidad.

De lo anteriormente anotado, es de importancia analizar e indicar que la legislación civil vigente, determina que la prescripción de la posesión capaz de producir el dominio de la usucapión.

La misma, se debe de adquirir de buena fe, quiere decir, que el poseedor deberá tener la creencia de que obtuvo el bien de su legítimo dueño, el cual se lo transmitió por alguna determinada causa o motivo, se podría configurar claramente una donación, una permuta, una compraventa.

“Es de importancia que se fundamente en la seguridad extrema de que no existan signos de violencia en la adquisición, y que tampoco haya sido adquirida clandestinamente o bajo la ignorancia de que la persona de quien éste a su vez la haya recibido violentamente”.³⁴

Se establece entonces la importancia de que la buena fe es definitivamente una condición justa, debido a que la ley no puede ni mucho menos debe amparar a quien no lleve a cabo sus actuaciones en sentido contrario a la buena fe.

³⁴ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho registral**, pág. 89.

- De manera continúa: al respecto, el Código Civil, en el Artículo 630 en lo que respecta a la posesión discontinua indica lo siguiente:

“Posesión discontinua. 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”.

De la lectura del Artículo anterior, se entiende claramente que la posesión continua, es ejercida de una manera que no sufre intermitencia alguna, tal y como ocurre en la sociedad guatemalteca.

También es de importancia anotar, lo establecido en el Artículo 619 del Código Civil, indica el mismo lo siguiente: “Posesión actual, anterior e intermedia. La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia, pero la posesión actual no hace presumir la anterior”.

- Pública: al respecto, el Código Civil, el Artículo 632 indica que la posesión es pública al indicar lo siguiente: “Posesión pública y clandestina. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”.

En dicho orden de ideas, anotado en el Artículo del párrafo anterior, se determina: la posesión cuenta con carácter público, si los actos posesorios sobre el bien se

encuentran visibles para todos.

Que la posesión sea pública significa que no se disfruta de manera oculta, además la publicidad lo que busca es que no sea frustrada la posesión del usucapiente y que pueda ser conocida claramente por quien podría llegar a reclamar la cosa.

Dicha condición es bien acertada, debido a que el propietario y cualquier sujeto puede claramente observar la presencia de un tercero que se encarga de llevar a cabo actos de propiedad sobre su mismo bien.

- De forma pacífica: al respecto, el Código Civil, en el Artículo 631, en lo relacionado a la posesión violenta regula: “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 aquél”.

Se determina que el legislador no deja a un lado la idea de que en algunos casos alguien pueda efectivamente apoderarse de una cosa.

Ello, se logra a través de la fuerza o mediante una coacción injusta, de forma que obligue al poseedor o al propietario a abandonar el bien para posteriormente pasar a tomar posesión del mismo.

La situación de que el comienzo de la posesión sea de manera violenta o mediante al utilización de la fuerza o bien clandestinamente, descarta por completo la posibilidad de la adquisición del dominio a través de la usucapión, debido a que no se contaría con la buena fe con la cual debe tener el poseedor.

Es de importancia anotar la consideración de que la clandestinidad y la violencia configuran la posesión de mala fe, la cual se encuentra claramente prevista en el Código Civil, en el Artículo 628, el cual regula: “Poseedor de mala fe. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho”.

- Tiempo señalado legalmente: El Código Civil, en lo relacionado al tiempo que la ley determina para la posesión de bienes inmuebles, norma en su Artículo 633 que al tratarse de bienes inmuebles, la posesión es por un término de diez años, lo cual le otorga el derecho al poseedor para poder hacer su solicitud de titulación supletoria con la finalidad de que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

El Código Civil, el Artículo 637, indica en lo relacionado a la posesión registrada de un bien inmueble lo siguiente:

“La posesión registrada de un inmueble. Una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad

relativa al mismo bien.

Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así lo declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño”.

Es de importancia anotar, que el usucapiente puede claramente entablar un juicio para ser declarado como dueño, y la sentencia que así lo declare, es título para la debida inscripción de la propiedad y para poder cancelar el asiento en beneficio del dueño anterior.

En la legislación vigente exige un mínimo de diez años a contar para la posesión a título de dueño, y además debe ser adquirida de buena fe, públicamente y pacíficamente para que el poseedor cuente con el derecho a solicitar que se le forme un título informativo que tiene como finalidad la obtención de la inscripción de la posesión en el Registro de la Propiedad.

También es de importancia anotar, la legislación civil vigente evita la situación de que el poseedor entre en la posesión a través de un acto jurídico que le transfirió el derecho y que ese acto es su justo título.

Pero cuando ocurre el caso de que siendo bienes inmuebles, la operación debe ser

inscrita en el Registro de la Propiedad y por ello, la ley asegura satisfactoriamente el caso de que el enajenante no pueda otorgar una escritura de traspaso con los requisitos legales para que una vez presentada al Registro de la Propiedad sea debidamente inscrita a nombre del nuevo propietario, tomando en consideración que en dichos casos, el adquirente únicamente recibe la posesión de hecho a través de la entrega material de la cosa, pero como el mismo no obtiene un título para poder inscribir, la ley asume la falta de obligación del mismo al dejar que el poseedor acredite de manera judicial el haberla adquirido a través de justo título y poder hacer uso de la misma de manera pública, pacíficamente y sin interrupción alguna durante un tiempo que no sea menor de diez años para que pueda efectivamente inscribir su posesión, la que después de transcurridos otros diez años más, sin que exista reclamo alguno, o antes, cuando el poseedor pueda probar de otra manera su derecho, se convertirá en inscripción de propiedad.

De lo anteriormente anotado, se determina que el tiempo que la ley exige para la adquisición del dominio por usucapión es de veinte años en lo que respecta a la posesión, de los cuales diez son de utilidad para poder solicitar la emisión de un título que puede ser posteriormente inscrito en el Registro de la Propiedad, y partiendo de dicha inscripción en mención se comienzan a contar diez años más posteriormente para poder operar la prescripción y dicha inscripción de carácter provisional es convertida en inscripción de dominio, la cual es establecida legalmente y puede efectivamente oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad que sea relativa al mismo bien.

La adquisición que se obtiene mediante la usucapión es correcta debido al concurso de los elementos anteriormente anotados en el presente trabajo de tesis, debido a que si no se dispusiera la posesión de la forma en la cual se lleva a cabo, entonces sería necesario que el usucapiante probara de manera judicial la propia adquisición de aquél que ha perdido su derecho debido a la usucapión.

2.9. Regulación legal de la usucapión en Guatemala

La regulación de la usucapión se encuentra en el Código Civil vigente, en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y en la Ley del Registro de Información Catastral (RIC). También la Constitución Política de la República de Guatemala, siendo una ley que cuenta con carácter fundamental, contiene preceptos de orden general, pero no regula a la usucapión de manera específica.

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 indica lo relacionado a la propiedad privada indica: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

De la lectura del Artículo anotado, se puede claramente determinar que de dicha orden

emanada del Estado guatemalteco, se fundamenta la necesidad de darle una solución eficaz al problema social detectado.

Ello, debido a que es indispensable que para poder crear las condiciones para facilitar y disfrutar de los bienes es indiscutible buscar y alcanzar salidas de orden legal para quien siendo el dueño de un inmueble, no tenga la posibilidad de poder acreditarlo de manera formal.

- En el Código Civil vigente en Guatemala, la usucapión se encuentra regulada en el libro segundo titulado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, el cual se encuentra dividido en cinco distintos títulos. Dentro del título segundo se regula el derecho de la propiedad en nueve distintos capítulos.

En el capítulo séptimo se regula todo lo relacionado a la posesión en Guatemala, además se da la definición de poseedor, así como también su transmisión, se dan a conocer las distintas condiciones, requisitos y elementos indispensables para la existencia de la usucapión.

También se encarga de la regulación de la titulación supletoria para los bienes inmuebles, ordenando a su vez quedar sujeto al procedimiento que exige la ley en Guatemala, estableciendo simultáneamente que únicamente los guatemaltecos de nacimiento cuentan con la facultad de poder obtener la titulación supletoria de terrenos que se encuentren comprendidos dentro de la faja de quince kilómetros a lo largo del

litoral y de las fronteras.

También en la legislación civil vigente se determina el tiempo necesario para que la posesión registrada se transforme en inscripción de dominio. Regula a su vez, la reivindicación de la posesión y la posesión relativa a la herencia.

En el capítulo octavo indica quienes son los sujetos que se pueden encargar de la adquisición a través de la usucapión, además de que objetos son prescriptibles y quienes se encargan de favorecer la prescripción obteniendo con ello ulteriores efectos.

Es de importancia anotar lo establecido en el Artículo 634 del Código Civil, al indicar el mismo lo siguiente: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”.

- Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala: es de vital importancia el estudio y análisis de la Ley de Titulación Supletoria vigente en Guatemala ya que acorde al ordenamiento jurídico del país, la titulación supletoria es el procedimiento a seguir y establecido en el Código Civil, ya que el mismo establece que para que el poseedor pueda inscribir la posesión del inmueble que posee y dicha inscripción es la que marca el plazo de la prescripción, o sea el tiempo para que la posesión registrada de un bien inmueble sea convertida en inscripción de dominio.

En la sociedad guatemalteca, el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 26 de julio del año 1979 es la ley que se encarga de la regulación de la titulación supletoria.

El Decreto anotado deroga el Decreto 232, el cual se encargaba de la regulación de dicha materia siendo el mismo de fecha tres de mayo del año 1946, así como, el Decreto número 31-78 del Congreso de la República de Guatemala el cual suspendía los trámites realizados a través de títulos supletorios.

Los distintos considerandos que se establecen en la Ley de Titulación Supletoria vigente en Guatemala infieren el objeto de los mismos en la constitución de un normativo de carácter instrumental o procedimental para poder realizar jurídicamente la usucapión.

El Decreto en mención, determina el procedimiento que se debe seguir para que el poseedor de bienes inmuebles que no cuente con un título inscribible en el Registro de la Propiedad, pueda obtener un título que sea supletorio, el cual una vez transcurran 10 años los cuales se cuentan desde su inscripción deja de ser supletorio y se transforma en una inscripción de dominio, o sea en un título de propiedad.

Dicho procedimiento, puede ser resumido en los pasos que a continuación se dan a conocer, siendo los mismos los siguientes:

- Solicitud inicial.

- La resolución del órgano jurisdiccional.
- El informe de la Municipalidad.
- La oposición.
- Audiencia de quien represente al Ministerio Público en la Procuraduría General de la Nación de conformidad con el Decreto 25-97.
- Auto aprobatorio.
- Recursos.
- Sanciones.

El trámite que se permite es el judicial, contando además con competencia jurisdiccional del inmueble del juez de primera instancia del ramo civil. Es de importancia anotar que existe una contradicción entre el Código Civil y la Ley de Titulación Supletoria.

Dicha contradicción existe debido a que la Ley de Titulación Supletoria cuenta con un carácter eminentemente procedimental, aunque también regula cuestiones de orden sustantivo, como lo indica en el Artículo 13: “El que pretenda, mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal.

En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error.

Además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien al mil quetzales”.

Entre ambas normativas legales existe una contradicción de fondo, la cual es trascendente dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco ya que no permite la usucapión de bienes inmuebles con inscripción registral.

Ello debido a que mientras que el Código Civil vigente que es la ley sustantiva, principal y ordinaria que se encarga de la regulación de todo lo relacionado con la usucapión, la Ley de Titulación Supletoria que también es una ley que cuenta con carácter ordinario, pero que realmente fue emitida para el establecimiento de un procedimiento que permitiera la realización jurídica de la usucapión, lo que hace es prohibirlo.

Dicha contradicción existente entre el Código Civil y la Ley de Titulación Supletoria en el ordenamiento jurídico vigente es el resultado de la combinación que actualmente existe de dos distintas instituciones que se encuentran en una relación de total dependencia.

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales mediante la posesión continuada de estos derechos durante el tiempo que señala la ley, siempre y cuando no exista acción en contra de dicha posesión por parte del afectado.

Es necesario distinguir a la prescripción adquisitiva de la prescripción extintiva pues, por influencia francesa, se intentó reconducir a unidad dogmática la categoría de

prescripción.

Existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión. Por un lado la teoría subjetiva señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo esta teoría hay que rechazarla pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión. Por otro lado, la teoría objetiva, que es la más aceptada, señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes.

Hay que distinguir dos clases de usucapión. De un lado, la prescripción adquisitiva ordinaria, que opera cuando concurre a favor del usucapiente buena fe y justo título. Usucapiente es el que adquiere o pretende valer su derecho mediante la usucapión.

Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria, que se funda exclusivamente en la posesión y no requiere ni buena fe, ni justo título. Ambas formas operan de manera distinta según si recaen sobre bienes muebles o inmuebles.

La usucapión opera ipso iure, esto es, basta que se den los requisitos legales para que se usucapa por el sujeto pasivo de la usucapión.

Para que se dé la figura de la usucapión deben concurrir requisitos generales aplicables a cualquier forma de usucapión y otros especiales para cada supuesto de usucapión.

El requisito general es que se trate de una posesión en concepto de dueño, pública, es decir no oculta, pacífica, es decir, que no se tenga violentamente, y posesión no interrumpida, es decir, continúa.

Mientras la prescripción adquisitiva ordinaria requiere además justo título y buena fe, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere ninguno ellos. Además, si bien en ambos casos es necesario que la posesión se conserve durante un tiempo, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria ese lapso de tiempo es normalmente mayor.

Los menores o incapaces no pueden adquirir por usucapión, salvo en el caso de donación u ocupación; luego no podrían hacerlo basándose en la compraventa como justo título. Sin embargo, en la medida en que las únicas personas que están facultadas para anular los actos de un menor o un incapaz son sus representantes legales padres, tutores, curadores o ellos mismos cuando desaparezca la situación de minoría o incapacidad, en la práctica no es frecuente que se revoquen estos contratos que producen efectos beneficiosos.

La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a todos los demás. En los casos en que una finca pertenece pro indiviso a cuatro sujetos, de los cuales uno solo de ellos ha estado poseyendo materialmente la cosa en concepto de dueño, si por el transcurso de plazos llegare a usucapir, la usucapión beneficiaría a todos los demás. También puede suceder que los cuatro sean dueños de la finca, pero que sólo uno de ellos la esté poseyendo en concepto de dueño en un momento determinado, deja de

reconocer otras posesiones superiores y se produce la interversión del concepto posesorio, puede llegar a tener el dominio por usucapión. No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han exigido en este caso que se produzca un acto claro, externo e inequívoco de que el sujeto está poseyendo sólo para sí en concepto de dueño.

Durante la Edad Media, no se podía adquirir por usucapión los bienes pertenecientes a menores, incapaces o mujeres. Se puede usucapir los bienes de todo tipo de personas. No obstante, el Código confiere una acción de resarcimiento contra los gestores legítimos del menor o el incapaz.

La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.

Así, en caso de herencias yacentes, el tercero que ha venido poseyendo y cuyo plazo para usucapir se cumple durante el período de yacencia, puede hacerlo en detrimento de los herederos.

Al contrario, si cuando el sujeto muere está poseyendo en concepto de dueño una cosa, y durante el tiempo en que la herencia está yacente se consume el tiempo para la usucapión, ese bien pasará a integrar la herencia siempre que la misma se llegue a aceptar.

CAPÍTULO III

3. El acceso a la propiedad

La tenencia de la tierra en la sociedad guatemalteca, es uno de los factores que ha generado alto grado de conflictividad, y problemática debido a la desigualdad existente en el acceso y tenencia a la tierra, de la inseguridad legal de los títulos de propiedad, de la usurpación de tierras y del inadecuado manejo de la tierra como un recurso de la naturaleza.

Por ello, durante el proceso de negociación de los Acuerdos de Paz en Guatemala, se determinó como finalidad primordial una legislación que fuera bien clara en lo relacionado a los derechos de propiedad y de acceso a la tierra para el ciudadano guatemalteco. En dicho contexto en mención, diversos de los Acuerdos se encargaron de codificar distintas disposiciones relativas a llevar a cabo reformas de las modalidades que existían en relación a la tenencia y utilización de la tierra en Guatemala.

Los Acuerdos de Paz, también se encargaron de establecer una serie de comisiones integradas a través de representantes del gobierno guatemalteco, entre las cuales es de importancia anotar la Comisión Paritaria sobre los Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas (COPART), el mismo, es un organismo en el que diversos representantes del Gobierno guatemalteco e indígenas se encargan de negociar

diversas propuestas relacionadas a una gama de temas que se relacionan con los asuntos que tengan que ver con la tierra.

La Comisión Nacional Permanente sobre Derechos Relativo a la Tierra (CNPT) y la Coordinación de Organizaciones del Pueblo Maya de Guatemala (COPMAGUA), buscan el debido fortalecimiento de las negociaciones sobre todos los asuntos que tengan algún tipo de relación con la tierra.

El objetivo de la misma es la recopilación de información relativa a la naturaleza de los conflictos.

Ellos, se encuentran motivados por cuestiones y asuntos que se relacionan con problemas de tierras y que a través de un debido análisis sucinto se podrá formular adecuadamente los diversos requisitos necesarios e indispensables para darles la adecuada solución.

3.1. Tenencia de la tierra

Por tenencia se entiende: “La posesión de una cosa, su ocupación tanto corporal como actual.”³⁵

³⁵ Cabanellas. **Ob. Cit.**, pág. 340.

“La tenencia significa la posesión de una cosa”.³⁶

La constante lucha existente por todos los ciudadanos guatemaltecos por la tenencia de la tierra, es un fenómeno que cuenta con un carácter de permanencia en el país a través de la historia del mismo.

Desde los tiempos relativos a la conquista hasta el día de hoy, la marginación y la pobreza son factores que caracterizan a nuestra sociedad guatemalteca en donde la mayor parte de las tierras se encuentran concentradas en manos de un bien reducido número de personas.

Actualmente, la conflictividad agraria existente cuenta con iguales características a las que mostraba hace ya más de cien años, y particularmente también cuenta con iguales raíces de injusticia, las cuales originaron el conflicto armado interno que duró más de 36, cobrando la vida de más de doscientos mil ciudadanos y ciudadanas en Guatemala.

3.2. Acuerdos de Paz

“Acuerdo es la resolución tomada por unanimidad o por mayoría de votos sobre cualquier asunto por tribunales, corporaciones o juristas.”³⁷

³⁶ Fenech. **Ob. Cit.**, pág.

³⁷ **Ibid**, pág. 120.

Los Acuerdos de Paz firmados en el mes de diciembre del año 1996 entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca (URNG), además de darle fin al conflicto armado interno existente en Guatemala; dieron paso a un camino nuevo para la resolución de asuntos relacionados con la problemática de la tierra.

Los mismos, se encargaron de proporcionar un marco político para la resolución de disputas de derechos de propiedad.

Además de también abordar causas de orden subyacente de la pobreza rural, de las desigualdades existentes al distribuir la tierra, y de los problemas en relación al proceso político.

Dentro de los Acuerdos de Paz, el Gobierno guatemalteco se comprometió a aceptar el poner a funcionar políticas encaminadas a solucionar los problemas que se relacionan con la tierra y los derechos de propiedad de la misma.

Además, también se comprometió a aplicar mecanismos judiciales para solucionar disputas de dichos derechos y facilitar una asistencia jurídica gratuita en los litigios que se relacionan con disputas de tierras.

Los Acuerdos de Paz, se han encargado de brindar un marco para poder discutir los motivos primordiales de la problemática de los derechos de propiedad, los cuales en el

caso de aplicarse, serían de vital importancia y de contribución para la efectiva resolución de dicha conflictividad.

3.3. Problemática de la propiedad de la tierra

En la sociedad guatemalteca es bastante común que surjan disputas en lo relacionado a la propiedad de la tierra.

Por lo general dicha clase de disputas anteriormente anotadas se suelen centrar en tierras que afectan a comunidades que llevan habitando en ellas durante varias generaciones y las reivindican como propiedad comunal.

Aunque en la mayoría de las veces no poseen las pruebas documentales necesarias y completas que les sirvan para testificar acorde a las normativas de la legislación en Guatemala.

Tanto los límites de las propiedades guatemaltecas como los lindes han sido constitutivos de una problemática a nivel nacional, debido a que hasta hace poco aún no se contaba en Guatemala con un catastro vinculante de manera legal que se encargara de proporcionarnos una fiel y auténtica descripción de la extensión y situación de las propiedades.

No fue hasta junio del año 2005, cuando el Congreso de la República de Guatemala aprobó una normativa mediante la cual se crea el Registro de Información Catastral, la cual aunque ya se encuentra vigente; aún no cuenta la misma con la influencia y determinación suficiente para la resolución de los conflictos relacionados con la tierra y propiedad de la misma en la sociedad guatemalteca.

La falta de un catastro fomenta también problemas en lo relacionado a los lindes, debido a que el Registro General de la Propiedad con el cual se cuenta en Guatemala permite que se puedan inscribir tierras que no cuenten con planes que se encuentren debidamente detallados.

“Catastro es el Registro público que contiene la cantidad y el valor de los bienes inmuebles y los nombres de los propietarios, el cual sirve para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o rentas.”³⁸

La información catastral, se encarga de permitir certeza jurídica del derecho de propiedad de las personas. Es de importancia que la información del Registro de la Propiedad efectivamente sea actualizada con la información catastral que sea obtenida, a través de un proceso legal que se encargue de dar certeza, tanto en lo relacionado al elemento físico como el personal de los derechos en el inscritos.

³⁸ Carral y de Teresa. **Ob. Cit.**, pág. 29.

Tanto los derechos y las actuaciones que se inscriben deben ser coherentes con la realidad de la sociedad guatemalteca y con la realidad de la tenencia de las tierras.

Debido a lo anteriormente anotado, la seguridad jurídica relativa al derecho de propiedad, se puede garantizar efectivamente, solamente al lado de la debida implementación del catastro, ya que el mismo a su vez se encarga de la resolución de la problemática de la tenencia de la tierra.

Es común, que después de que un fiscal recibe una denuncia relativa a usurpación, solicite una copia al Registro General de la Propiedad, y que posteriormente se encargue de llevar a cabo una inspección de tipo visual.

Cuando existen disputas y problemas relacionados al derecho de propiedad en Guatemala y lo que se encuentra en conflicto es la propia validez y legitimidad de la tierra, existen en la actualidad indicios relacionados a que los fiscales y jueces no examinan profundamente el asunto para la determinación de que si existe o no usurpación.

Es muy raro, que los mismos tomen en consideración la opinión relacionada con expertos que sean capaces de facilitar el debido asesoramiento en lo relativo a cuestiones que se relacionen con las dimensiones, extensión y límites de un determinado terreno.

También, es de importancia anotar que otro de los factores que agrava la situación, es la problemática de la falta de un catastro, ya que el ordenamiento jurídico guatemalteco en la actualidad permite efectivamente la adquisición de la tierra en virtud de la Ley de Titulación Supletoria vigente en la sociedad guatemalteca.

Dicha normativa en mención permite el poder tener acceso al título de propiedad de una tierra a través de una serie de pasos administrativos sin que exista la necesidad de tener que demostrar que la tierra se ha ocupado de manera continuada.

En virtud de la misma, cualquier persona que se encuentre interesada en la adquisición de un terreno determinado en Guatemala, lo deberá hacer del conocimiento de la autoridad competente, indicando a su vez que consiste en un terreno que se encuentra baldío.

Luego, la reclamación debe contar con una serie de diversos requisitos y de pasos en los cuales se supone que dicho extremo anteriormente mencionado es verdadero.

La ley en mención ha sido bastante criticada debido a la falta de controles por parte de la misma y además no toma en cuenta los derechos de las comunidades mayas. Los Acuerdos de Paz solicitaron la suspensión de la concesión de títulos de propiedad en virtud de la Ley de Titulación Supletoria vigente.

3.4. Desalojos forzosos

La utilización de la violencia, es una característica bastante común en la realización de los desalojos, violándose con ello los derechos humanos del ser humano.

A pesar de que las órdenes relacionadas con los desalojos son efectivamente firmadas por jueces y los mismos suelen indicar a los agentes de la policía que no hagan uso de la fuerza, sino únicamente en una necesidad extrema, ello no siempre es cumplido.

En Guatemala, los agentes policiales no cuentan ni muchos menos reciben una formación de orden especial en lo relacionado a los desalojos. También la destrucción, los incendios tanto de casas como de objetos personales es bastante común que ocurra.

Cuando ocurre que las fuerzas policiales no cuentan con los recursos necesarios suficientes para movilizar a sus agentes durante los 30 días de validez de la orden de desalojo correspondiente, entonces por lo general quien motivo el desalojo se ofrece a cancelar el costo del mismo.

Es de importancia erradicar la práctica relativa a los desalojos forzosos en la sociedad guatemalteca, investigando a la vez las violaciones de derechos humanos que surgen a raíz de dicha práctica. Se debe además respetar y proteger el derecho de propiedad de todo sujeto en el país.

3.5. El derecho de propiedad de los pueblos indígenas en Guatemala

Durante el año 1996, Guatemala ratificó el Convenio sobre Pueblos Indígenas y Tribales relativo al Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo. Dicho Convenio, cuenta con garantías bien amplias y determinantes del derecho a la propiedad y a la tierra de las poblaciones indígenas.

Dichas garantías son extendidas a las tierras que de manera tradicional han ocupado los indígenas, y también, aquellas tierras que ocupan y utilizan en la actualidad.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos, se ha encargado de adoptar diversas medidas de vital importancia para brindar protección al derecho de propiedad y de tierra de los pueblos indígenas en Guatemala.

Después de un debido reconocimiento de la importancia de la tierra, para disfrutar plenamente de todos los derechos humanos de los pueblos indígenas en Guatemala, la Corte Interamericana de Derechos Humanos declaró que el no adoptar medidas acordadas para la protección del derecho de dichos pueblos en mención en lo relacionado a los derechos de propiedad de los mismos a través del adecuado reconocimiento del derecho a la propiedad de la tierra, de la demarcación de las tierras de los pueblos indígenas y el seguro acceso a mecanismos judiciales determinantes no permite proporcionar la ayuda que los mismos merecen.

Es de importancia anotar que el Gobierno de Guatemala debe respetar la importancia vital que para las diversas culturas y para los valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con los territorios y las tierras que utilizan o que ocupan, y muy en particular todos los aspectos de orden colectivo de dicha relación.

“El derecho de propiedad es el que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o voluntad de aquél.”³⁹

Derecho de propiedad es el relativo o correspondiente al dueño de una cosa para servirse, disponer y gozar de la misma de conformidad con la voluntad de aquél.

El derecho de propiedad y de posesión de las tierras que por lo general ocupan, se le debe reconocer a los pueblos interesados. También, se deben tomar las medidas para el rescate de los derechos de los pueblos interesados a hacer uso de las tierras que no se encuentren ocupadas por ellos de manera exclusiva, pero a las que hayan contado con acceso a la tierra para realizar sus actividades de subsistencia y tradicionales en el país.

El Gobierno guatemalteco debe tomar todas las medidas pertinentes y necesarias para la determinación exacta de las medidas que sean necesarias para la determinación de las tierras que ocupan todos aquellos interesados de manera tradicional,

³⁹ Arteaga Carvajal, Jaime. **De los bienes y su dominio**, pág. 68.

garantizándose con ello la efectiva protección de los derechos de propiedad y posesión con los cuales cuentan.

Es de importancia la institución de procedimientos que sean acordes dentro del marco del sistema jurídico nacional para darle una solución efectiva a los procedimientos acordes y adecuados dentro del sistema jurídico nacional para brindarle la debida solución a las reivindicaciones de tierras que han sido formuladas mediante la población interesada.

Cuando sea necesario reubicar y trasladar a los pueblos indígenas, se debe hacer solamente bajo el consentimiento de los mismos, de manera libre y bajo el total conocimiento de la causa.

Si ocurre que, no se obtiene el consentimiento de los mismos, entonces dicho traslado y reubicación podrá tener lugar después de llevar a cabo procedimientos acordes y adecuados mediante la legislación nacional.

Es de vital importancia impedir que sujetos ajenos a los pueblos indígenas se puedan aprovechar de las costumbres y creencias de dichos pueblos o del desconocimiento de las leyes que los mismos tengan por parte de sus mismos miembros para poderse arrojar la posesión, propiedad o uso de tierras que les pertenecen, tal y como ocurre muy seguidamente en nuestra sociedad guatemalteca.

El Artículo 13 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales:

1. “Al aplicar las disposiciones de esta parte del Convenio, los gobiernos deberán respetar la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con las tierras o territorios, o con ambos, según los casos que ocupan o utilizan de alguna otra manera y en particular los aspectos colectivos de esa relación”.
2. La utilización del término tierras en los Artículos 15 y 16 deberá incluir el concepto de territorios, lo que cubre la totalidad del hábitat de las regiones que los pueblos interesados ocupan o utilizan de alguna otra manera.

El Artículo 14 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales:

1. “Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia.

A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.

2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión.
3. Deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados”.

El Artículo 15 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales:

1. “Los derechos de los pueblos interesados a los recursos naturales existentes en sus tierras deberán protegerse especialmente. Estos derechos comprenden el derecho de esos pueblos a participar en la utilización, administración y conservación de dichos recursos.
2. En caso de que pertenezca al Estado la propiedad de los minerales o de los recursos del subsuelo, o tenga derechos sobre otros recursos Convenio 169 de la OIT existentes en las tierras, los gobiernos deberán establecer o mantener procedimientos con miras a consultar a los pueblos interesados, a fin de determinar si los intereses de esos pueblos serían perjudicados y en qué medida, antes de emprender o autorizar cualquier programa de prospección o explotación de los recursos existentes en sus tierras.

Los pueblos interesados deberán participar siempre que sea posible en los beneficios que reporten tales actividades, y percibir una indemnización equitativa por cualquier daño que puedan sufrir como resultado de esas actividades”.

El Artículo 16 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales:

1. “A reserva de lo dispuesto en los párrafos siguientes de este artículo, los pueblos interesados no deberán ser trasladados de las tierras que ocupan.
2. Cuando excepcionalmente el traslado y la reubicación de esos pueblos se consideren necesarios, sólo deberán efectuarse con su consentimiento, dado libremente y con pleno conocimiento de causa.

Cuando no pueda obtener su consentimiento, el traslado y la reubicación sólo deberá tener lugar al término de procedimientos adecuados establecidos por la legislación nacional, incluidas encuestas públicas, cuando haya lugar, en que los pueblos interesados tengan la posibilidad de estar efectivamente representados.

3. Siempre que sea posible, estos pueblos deberán tener el derecho de regresar a sus tierras tradicionales en cuanto dejen de existir las causas que motivaron su traslado y reubicación.

4. Cuando el retorno no sea posible, tal como se determine por acuerdo o en ausencia de tales acuerdos, por medio de procedimientos adecuados, dichos pueblos deberán recibir en todos los casos posibles, tierras cuya calidad y cuyo estatuto jurídico sean por lo menos iguales a los de las tierras que ocupaban anteriormente, y que les permitan subvenir a sus necesidades y garantizar su desarrollo futuro.

Cuando los pueblos interesados prefieran recibir una indemnización en dinero o en especie, deberá concedérseles dicha indemnización con las garantías apropiadas.

5. Deberá indemnizarse plenamente a las personas trasladadas y reubicadas por cualquier pérdida o daño que hayan sufrido como consecuencia de su desplazamiento.

El Artículo 17 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales:

1. “Deberán respetarse las modalidades de transmisión de los derechos sobre la tierra entre los miembros de los pueblos interesados establecidas por dichos pueblos.
2. Deberá consultarse a los pueblos interesados siempre que se considere su capacidad de enajenar sus tierras o de transmitir de otra forma sus derechos sobre estas tierras fuera de su comunidad.

3. Deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, al posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos”.

El Artículo 18 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales:

“La ley deberá prever sanciones apropiadas contra toda intrusión no autorizada en las tierras de los pueblos interesados o todo uso no autorizado de las mismas por personas ajenas a ellos, y los gobiernos deberán tomar medidas para impedir tales infracciones”.

El Artículo 19 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales, señala:

Los programas agrarios nacionales deberán garantizar a los pueblos interesados condiciones equivalentes a las que disfruten otros sectores de la población a los efectos de:

- a) La asignación de tierras adicionales a dichos pueblos cuando las tierras de que dispongan sean insuficientes para garantizarles los elementos de una existencia normal o para hacer frente a su posible crecimiento numérico;

- b) El otorgamiento de los medios necesarios para el desarrollo de las tierras que dichos pueblos ya poseen”.

El Artículo 20 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales: 1. “Los gobiernos deberán adoptar, en el marco de su legislación nacional y en cooperación con los pueblos interesados, medidas especiales para garantizar a los trabajadores pertenecientes a esos pueblos una protección eficaz en materia de contratación y condiciones de empleo, en la medida en que no estén protegidos eficazmente por la legislación aplicable a los trabajadores en general.

- 2. Los gobiernos deberán hacer cuanto esté en su poder por evitar cualquier discriminación entre los trabajadores pertenecientes a los pueblos interesados y los demás trabajadores, especialmente en lo relativo a:

- a) Acceso al empleo, incluidos los empleos calificados y las medidas de promoción y de ascenso;

- b) Remuneración igual por trabajo de igual valor;

- c) Asistencia médica y social, seguridad e higiene en el trabajo, todas las prestaciones de seguridad social y demás prestaciones derivadas del empleo, así como la vivienda;

d) Derecho de asociación, derecho a dedicarse libremente a todas las actividades sindicales para fines lícitos, y derecho a concluir convenios colectivos con empleadores o con organizaciones de empleadores.

3. Las medidas adoptadas deberán en particular garantizar que:

a) Los trabajadores pertenecientes a los pueblos interesados, incluidos los trabajadores estacionales, eventuales y migrantes empleados en la agricultura o en otras actividades, así como los empleados por contratistas de mano de obra, gocen de la protección que confieren la legislación y la práctica nacionales a otros trabajadores de estas categorías en los mismos sectores, y sean plenamente informados de sus derechos con arreglo a la legislación laboral y de los recursos de que disponen;

b) Los trabajadores pertenecientes a estos pueblos no estén sometidos a condiciones de trabajo peligrosas para su salud, en particular como consecuencia de su exposición a plaguicidas o a otras sustancias tóxicas;

c) Los trabajadores pertenecientes a estos pueblos no estén sujetos a sistemas de contratación coercitivos, incluidas todas las formas de servidumbre por deudas;

d) Los trabajadores pertenecientes a estos pueblos gocen de igualdad de oportunidades y de trato para hombres y mujeres en el empleo y de protección

contra el hostigamiento sexual.

4. Deberá prestarse especial atención a la creación de servicios adecuados de inspección del trabajo en las regiones donde ejerzan actividades asalariadas, trabajadores pertenecientes a los pueblos Cuadernos de Legislación Indígena interesados, a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones de esta parte del presente Convenio.

CAPÍTULO IV

4. La usucapión como forma de adquirir la propiedad

En la actualidad un elevado porcentaje de las fincas que se encuentran constituidas en los comienzos del siglo, permanecen inscritas a favor del primer propietario, a una distancia temporal, y los sujetos que poseen dichas fincas son totalmente distintas a las que realmente se encuentran inscritas. A dicha inamovilidad registral, evidentemente se opone una transmisión de hecho.

En la actualidad Guatemala cuenta con un serio problema de tipo social, cuya solución debe buscarse en el tejido del ordenamiento jurídico, llevando a cabo un amplio estudio relativo a la usucapión y los beneficios de la misma; debido a que dicha institución ha permitido a través de la historia la estabilización de situaciones jurídicas inciertas en lo que respecta a la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Es de importancia anotar que existe una contradicción a nivel de derecho interno entre la ley sustantiva que es el Código Civil, su ley procedimental que es la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala; contradicción que es consistente en que el Código Civil permite la existencia de la usucapión en todos los bienes que se encuentran en el comercio de los seres humanos, mientras que la segunda normativa anotada, a pesar de la calidad de ley procesal con la cual cuenta, limita a los bienes que no se encuentran inscritos en el

Registro de la Propiedad.

Dicha problemática anotada es relativa a que por una parte existe una falta de seguridad de los actuales propietarios en la tenencia de la tierra, la grave problemática relativa a la actualización de su tenencia en calidad de propietarios, sumándole a todo ello las implicaciones de orden económico que trae consigo dicha situación, la dificultad de acceder al crédito, la no generación de empleo, los bajos niveles productivo, y por otra parte la contradicción existente entre la ley sustantiva y su ley procedimental.

4.1. Generalidades

El tema relacionado a la tenencia de la tierra ha sido tratado de forma prioritaria en Guatemala y con la suscripción de los Acuerdos de Paz, el Gobierno tomó el compromiso de impulsar una estrategia con carácter integral que se encargue de abarcar los diversos elementos conformadores de la estructura agraria del país y que además abarcan la tenencia de la tierra.

Entre los compromisos de mayor importancia en la agenda de los Acuerdos de Paz en lo relacionado a la regularización de la tenencia de la tierra se encuentra la utilización del catastro nacional como medio efectivo para fortalecer la certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, constituyéndose la misma en un instrumento eficaz de planificación del desarrollo y en un facilitador de los procesos que se encargan de darle

una pronta solución a los conflictos relacionados con la propiedad y con la tenencia de la tierra en Guatemala.

Con ello se garantiza y asegura de manera efectiva la certeza jurídica con la cual se tiene que contar en lo relacionado al derecho de propiedad al contar con información bien actualizada en el Registro de la Propiedad, a través de un proceso de orden jurídico que asegure dicha certeza.

Es de importancia que exista un proceso bien determinado en lo relacionado a la regularización de la tenencia de la tierra en la sociedad guatemalteca, en el que se guarde, mantenga y exista una bien estrecha relación tanto en el Registro de la Propiedad.

El mismo, es un ente encargado de brindar seguridad jurídica y protección a los derechos de propiedad, como también en el catastro el cual es un verdadero facilitador invaluable que permite ver claramente la situación de la tenencia de la tierra en el país, la cual en muchas ocasiones no guarda una estrecha relación con los derechos que se encuentran inscritos, provocando con ello discrepancias con los derechos posesorios y los derechos de propiedad.

La debida utilización del catastro en la sociedad guatemalteca, unida a la adecuada y sostenible regularización de los derechos de propiedad y posesión en relación a la tierra, propician la seguridad jurídica en lo que respecta a la tenencia de la tierra.

4.2. Usucapión y la Ley de Titulación Supletoria

La usucapión y la Ley de Titulación Supletoria vigente en Guatemala son dos instituciones distintas y totalmente independientes, que dentro de nuestro ordenamiento jurídico guatemalteco operan en una relación de dependencia.

Desde el primer Código Civil existente en Guatemala, se reguló la usucapión, la cual originalmente se denominó prescripción positiva. La usucapión fue regulada de manera independiente de la titulación supletoria y no existió ningún tipo de dependencia entre ambas, a pesar que las mismas convergen y tratan lo relacionado a la posesión de bienes inmuebles.

4.3. El derecho de propiedad en Guatemala y la tenencia de la tierra

En el primer Código Civil de Guatemala, la norma jurídica se encargaba de la regulación expresa de la prescripción positiva en relación a los bienes inmuebles que se encontraban inscritos y en lo que respecta al título supletorio no existía ningún tipo de regulación jurídica.

Posteriormente, en el año 1926 fue emitido el Decreto legislativo número 1455, el cual aprueba el Decreto gubernativo 905, y que contiene la Ley de Título Supletorio, y en donde comienza a existir una relación entre la titulación supletoria y la usucapión, debido a que en el mismo se regula que el propietario de bienes inmuebles que no

contara con título hábil para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá llevar a cabo su inscripción pero justificando de manera previa que los ha poseído durante diez años o más, de manera continua, pública, de buena fe y en nombre propio.

También, la información supletoria, que se encontrara debidamente aprobada, era constitutiva de justo título para los efectos de la prescripción y la misma debía consumarse por diez años, los cuales eran contados desde el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es de importancia anotar la normativa, la cual también indica que el solicitante de la información supletoria de un determinado bien inmueble, tiene conocimiento de mismo y de su titulación, y a pesar de ello asegura su no existencia o su dependencia en relación al inmueble referido, habiéndolo, considerado como falso.

Dicha normativa es el antecedente más incipiente de la mezcla existente entre el título supletorio y la usucapión en la sociedad guatemalteca, debido a que por un lado se comienzan a introducir los requisitos necesarios e indispensables para poder darle vida a la usucapión y por otro lado también se encarga de imponer una sanción a quien tenga la intención de titular supletoriamente un bien titulado con anterioridad.

Al tratar de obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad es necesario que los bienes no estén inscritos con anterioridad, pero cuando se determina que la información supletoria debidamente aprobada es constitutiva de justo título para los efectos de la

prescripción, se incursiona en el campo de la usucapión de forma que se le quita el mérito a su propia naturaleza al limitar la procedencia del mismo solamente a los bienes inmuebles que no cuenten con una inscripción registral, únicamente por el hecho de que el título supletorio formado a través de una información de tipo posesorio para habilitarlo a la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo hiciera prohibido.

Después, el Código Civil que entró en vigencia durante el año 1933 también se encargaba de la regulación en el mismo cuerpo legal de lo referente a la prescripción positiva y al título supletorio.

Dicho código anotado en el párrafo anterior del presente trabajo de tesis, la prescripción en general se encontraba contenida en el primer capítulo, la prescripción positiva en el capítulo segundo, la negativa en el capítulo tercero del título sexto del libro segundo. El título supletorio se encontraba regulado y contenido en el título noveno del libro segundo.

En la normativa en mención, se puede claramente encontrar que la prescripción positiva en lo relacionado a los bienes inmuebles, no se regula de manera concreta y determinante en lo relacionado a la facultad de poder adquirir por dicho medio bienes que se encuentren inscritos con anterioridad.

En lo relacionado con el título supletorio indicaba que toda la información supletoria que se encontrara debidamente aprobada, era constitutiva de justo título para los efectos

prescriptivos y se consuma por el tiempo de diez años, los cuales eran contados desde el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se determina entonces que en el Código Civil del año 1933, la titulación supletoria y la prescripción positiva tuvieron una regulación en condiciones de dependencia, a pesar de que ambas se encontraban reguladas en el mismo cuerpo legal, hay contradicción entre las dos instituciones.

Posteriormente, durante el año 1938 se emitió el Decreto Ley 2309, el cual ya no hizo la denominación de títulos supletorios, sino hizo mención de reposición de inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble y el mismo regulaba y determinaba que cuando por cualquier motivo se destruyeran los libros y la información, debía ser repuesta a través de información supletoria.

De lo anotado, se determina que se rompe el vínculo entre ambas instituciones debido a haber sustituido la titulación supletoria por un procedimiento de reposición de inscripciones en el Registro de la Propiedad.

Luego, en el año 1945, se aprobó el Decreto número 70 mediante la Junta Revolucionaria de Gobierno, que contiene la Ley de Titulación Supletoria.

En dicha normativa se introducen los requisitos necesarios e indispensables para la posesión hábil para la usucapión, siendo los mismos los siguientes:

- Posesión legítima
- Continua
- Pacífica
- Pública

Posteriormente, el 14 de mayo de 1946, mediante el Decreto número 232, el Congreso de la República de Guatemala aprobó el Decreto número 70 de la Junta Revolucionaria del país.

El Decreto en mención quedó en suspenso debido al Decreto número 31-78, el cual fue publicado en el Diario Oficial el 19 de junio de 1978, y posteriormente ambos fueron derogados por el Decreto Ley número 49-79 aprobado el 26 de julio de 1979, y que es el que rige en la actualidad.

Dicha normativa, que fuera emitida después al Código Civil vigente, requiere de los mismos requisitos a la posesión que prescribía la norma del año 1945, a los cuales agrega la buena fe, pero no hace mención alguna del justo título.

El Decreto Ley número 106, fue aprobado el 14 de septiembre del año 1963, y entró en vigencia el uno de julio del año 1964 y contiene el Código Civil vigente en Guatemala. Dicha normativa en mención regula la titulación supletoria como una forma para la adquisición del dominio mediante la usucapión dentro del capítulo referente a la posesión.

Tanto la usucapión como la titulación supletoria son dos instituciones jurídicas distintas, las cuales existen dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, y en donde en un determinado momento los legisladores combinaron la realización jurídica de la usucapión, motivo por el cual surge la problemática relativa al hecho de que la titulación supletoria es una limitante al ámbito de la usucapión desde el momento en que la misma prohíbe radicalmente la titulación de bienes con inscripción registral, tal y como ocurre en nuestro ordenamiento jurídico en Guatemala.

4.4. La usucapión sobre bienes inmuebles

La usucapión, es procedente sobre los bienes inmuebles existentes que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad. La sociedad guatemalteca demanda la regularización de una situación de hecho que plantea la existencia de un problema jurídico social que necesita solucionarse en lo relacionado a la debida seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Desde sus antecedentes más antiguos, la usucapión se encargaba de rechazar la reivindicación de la propiedad del auténtico dueño. También, es importante anotar que la base decisiva y general de la misma se encuentra en la necesidad de determinar las relaciones de derecho inciertas, y que son susceptibles de controversia y duda, de forma que existe en dicho fundamento un interés de la sociedad de que las relaciones jurídicas cuenten con certeza jurídica después de transcurrido determinado tiempo, evitándose con ello conflictos que puedan lesionar el interés de la colectividad.

En el momento en el que el último poseedor da a conocer su problemática relativa a que no sabe como llegó a ser propietario, el mismo problema es planteado por los anteriores poseedores, y con uno solo dentro de la cadena que no haya sido propietario, los demás que le han seguido tampoco lo serán. Debido a ello, la prescripción suprime dicha dificultad, constituyendo la usucapión la prueba de propiedad.

Cuando ocurre el caso de que el poseedor que en el campo se reconoce como el auténtico dueño de un bien inmueble, pero realmente el que figura inscrito en el Registro de la Propiedad es otro, y resulta ser el caso de que habiendo inscrito el derecho sobre el mismo hace muchos años, no es posible saber quien de todos los distintos poseedores obtuvo del verdadero propietario y mientras no sea adquirido el dominio por usucapión, dicho patrimonio no se encuentra al abrigo de reivindicaciones que no sean previstas.

También es de importancia anotar que, es bastante difícil que un propietario abandone los bienes que posee, ya que quien no ha hecho ningún reclamo y ha dejado a otro poseer por largo período de tiempo su derecho de propiedad es porque no se considera con derecho alguno.

De lo anteriormente anotado, se puede claramente determinar que la titulación supletoria puede efectivamente ser un canal, un medio para llevar a cabo y seguir un determinado procedimiento par la adquisición de la usucapión, siempre que la misma

sea reformada de conformidad con la naturaleza, bases y debido fundamento que son inherentes a la usucapión.

4.5. La usucapión como medio para adquirir la propiedad en Guatemala

El bienestar de la sociedad guatemalteca en lo que respecta a la tenencia de la tierra, se encuentra vinculado directamente con la seguridad sobre la propiedad.

Es fundamental e imprescindible que el adecuado goce y disfrute del derecho de propiedad se encuentre asegurado a través de la ley, y registrado como debe ser en el Registro de la Propiedad y garantizado por el Gobierno de la República de Guatemala.

“Si alguno hubiere edificado en suelo suyo con materiales ajenos, podrá ciertamente vindicar la casa, pero una vez separado los materiales los vindicará el primitivo dueño, aunque el edificio haya sido demolido pasado el tiempo de la usucapión, después de que hubiere sido poseído por un poseedor de buena fe, porque no se adquiere por usucapión cada uno de los materiales, aunque la casa se construya en el transcurso del tiempo”.⁴⁰

La casa puede ser vindicada cuando una persona edifique en suelo suyo con materiales ajenos.

⁴⁰ Borda Guillermo. **Ob. Cit.**, pág. 90.

La usucapión tiene como finalidad eliminar por el estado de incertidumbre, una situación que puede generar demandas o litigios. Se introdujo por el bien público, para que el dominio de algunas cosas no fuese por largo tiempo, y casi siempre es incierta, pues a los dueños les basta el espacio de tiempo establecido para buscar sus propias cosas.

“Discutida en doctrina su naturaleza jurídica se sostiene por algunos juristas que la usucapió debe ser contada entre los modos derivativos de adquirir la propiedad, siendo para otros uno de los modos originarios”.⁴¹

La usucapión es tomada en consideración dentro de los modos derivativos de la adquisición de la propiedad.

La propiedad de la usucapión se relaciona a aquella del antiguo propietario y se encuentra sujeta a los mismos límites.

El derecho de propiedad sobre la tierra envuelve distintos problemas que se encuentran inmersos en la tenencia de la misma, factor que entre otros demanda de la existencia y realización del catastro a nivel nacional, al ser considerado el mismo un instrumento de utilidad e indispensable para la regularización de la tenencia de la tierra, orientándole de manera fundamental hacia el fortalecimiento de la seguridad y certeza jurídica sobre la propiedad.

⁴¹ Váldez, Horacio. **Ob. Cit.**, pág. 89.

La seguridad jurídica en lo relacionado a la tenencia de la tierra es producto del orden social y es debido a ello que la regularización de dicha tenencia de la tierra es una necesidad que se ha tratado como prioritaria en la agenda del Gobierno de la República de Guatemala y que ha sido reforzada a través de los Acuerdos de Paz.

El poseedor en la mayoría de los casos, al requerírsele el documento con el cual podría acreditar su propiedad, mostraba el título del primer propietario, y consideraba dicho documento como suficiente para acreditar su propiedad y en lo referente al modo de adquisición, en la mayoría de ocasiones respondía que había realizado una compraventa o bien que era producto dicha tenencia de una herencia, lo cual permitía claramente apreciar su posesión de buena fe.

No es posible que el dueño de un bien inmueble le permite a otro tener la posesión durante un determinado tiempo, sin reclamarlo, lo cual hace que se presuma que jamás se consideraron con el derecho correspondiente para llevar a cabo el reclamo. Tampoco existe evidencia alguna en lo relacionado a que se hayan registrado conflictos entre poseedores que busquen despojar a los verdaderos propietarios.

En Guatemala, no existe un procedimiento conforma al cual el poseedor pueda inscribir su derecho posesorio para la adquisición de la propiedad por usucapión cuando el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, han sido gestionadas titulaciones supletorias sobre bienes inmuebles que ya se encontraban inscritos con anterioridad a favor de distinta persona, y las cuales se han resuelto de manera

favorable, lo cual ha generado que las inscripciones se dupliquen en el Registro de la Propiedad.

Es de importancia facilitar un título formal a quien realmente es el propietario del inmueble, de forma que exista plena coincidencia entre poseedor y propietario, o sea, que los derechos que se encuentran inscritos en el Registro público, deben corresponder a su auténtico dueño, de forma que se garantice debidamente el ejercicio y uso del derecho de propiedad en aras de la debida convivencia pacífica y del desarrollo nacional, creando mecanismos que faciliten y hagan posible la realización de la usucapión en su verdadero sentido, sin excluir su aplicación sobre los bienes con inscripción registral; para poder garantizar y regularizar el derecho de propiedad para la debida tenencia de la tierra en Guatemala.

CONCLUSIONES

1. La sociedad guatemalteca demanda en la actualidad la aplicación de la normativa relacionada con la regularización de la problemática derivada de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y con la usucapión asegura el derecho de dominio y de la propiedad.
2. Los conflictos de tierra ocasionados entre los sujetos propietarios en el ejercicio de sus derechos son sancionados para la justa distribución de la misma, la debida disposición, administración y goce de bienes bajo la observancia legal de las autoridades guatemaltecas.
3. La problemática del establecimiento de las cosas susceptibles de la usucapión o prescripción adquisitiva, es determinada por el establecimiento de las formas de adquirir la propiedad de una cosa y de los derechos reales mediante la posesión continuada de éstos en concepto de titular y durante el tiempo que se encuentra legalmente establecido.
4. La problemática derivada de la conflictividad que existe en la aplicación del derecho a la usucapión determina la importancia del establecimiento de la posesión para la existencia de los requisitos esenciales de adquisición de buena fe, justo título, que sea de forma continua, pacífica y durante el tiempo establecido.

5. En la posesión concurren circunstancias de carácter especial para que un poseedor sea dueño, las cuales los hacen dignos de la tutela de su derecho, el cual es distintivo y se otorga a través de la usucapión; la cual permite la estabilidad y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra en Guatemala.

RECOMENDACIONES

1. El Gobierno guatemalteco, debe establecer que mediante la usucapión se adquiere el dominio de la propiedad y los demás derechos reales para la posesión continuada de algún bien, con el ánimo de adquisición y durante un tiempo determinado que permite la inscripción registral.
2. Que el Registro de la Propiedad, señale la importancia de la usucapión para solucionar los conflictos relacionados con los sujetos propietarios y con ello resolver las controversias de la distribución de la tierra, de su disposición, del goce de bienes y una administración en observancia de la regulación legal.
3. La Comisión Nacional Permanente sobre Derechos Relativos a la Tierra (CNTP), debe señalar que a través de la usucapión se facilita a la ciudadanía guatemalteca el establecimiento de las formas de adquisición de la propiedad de una cosa y de los derechos reales de conformidad con la legislación vigente.
4. Es necesario que el Gobierno guatemalteco, se encargue de facilitar la aplicación del derecho de usucapión para la determinación y el establecimiento de la posesión que debe permitir la existencia de los requisitos esenciales de la adquisición de la tierra en base a la buena fe, el justo título, de manera continua y de forma pacífica.

5. El Registro General de la Propiedad, es el indicado de señalar que en la posesión concurren circunstancias de carácter especial, para que los poseedores sean dueños y dignos de tutelar sus derechos y con ello puedan obtener estabilidad y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVEÑO HERNÁNDEZ, Marco Aurelio y Luis Ranferi Díaz Menchú. **Apuntes de derecho romano.** Guatemala: Ed, Fénix, 2004.
- ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. **De los bienes y su dominio.** México, D.F.: Ed Rosaristas, 1994.
- BORDA, Guillermo. **Tratado de derecho civil.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1989.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2005.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho registral.** México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A. 1988.
- DORS, Álvaro. **Derecho privado romano.** Madrid, España: Ed. EUNSA, 1997.
- FENECH, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho.** Barcelona, España: Ed. Labor S.A., 1982.
- LÓPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del derecho.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1999.
- NOAILLES, Valiente. **Derechos reales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. De palma, 1988.
- ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. **Derecho civil sustantivo I y II.** Guatemala: Ed. Orellana, Alonso y Asociados, 2009.
- OSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires. Argentina: Ed. Heliasta, 1981.

PETIT, Eugenio. **Tratado elemental de derecho romano.** Buenos Aires, Argentina. Ed. Ediciones jurídicas, 1985.

PLANIOL, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil.** México, D.F.: Ed. Naciones S.A., 1991.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil.** Madrid, España: Ed. Arazandi, 1984.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** México, D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1988.

VALDÉZ, Horacio. **Lecciones de derechos reales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Lerner, 1989.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106, 1963.

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

Ley de Transformación Agraria. Decreto número 1551 del Congreso de la República de Guatemala, 1962.

Ley sobre el Uso, Tenencia y Adjudicación de Tierra. Decreto número 42-78 del Congreso de la República de Guatemala.

Acuerdos de Paz firmados entre la URNG y la guerrilla, 1996.