

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

**LA FALTA DE UN PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR
AVULSIÓN, CUANDO LA FINCA HAYA SUFRIDO AUMENTO EN SU ÁREA
PERIMETRAL**

TESIS

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

Por

SAÚL EDUARDO MANSILLA FIGUEROA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, agosto 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. Jorge Mario Yupe Cárcamo
Vocal: Lic. Carlos Pantaleón Asencio
Secretario: Lic. Jaime Amilcar González Dávila

Segunda Fase:

Presidente: Lic. David Sentés Luna
Vocal: Lic. Dora Renée Cruz Navas
Secretario: Lic. Rodolfo Giovani Celis López

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

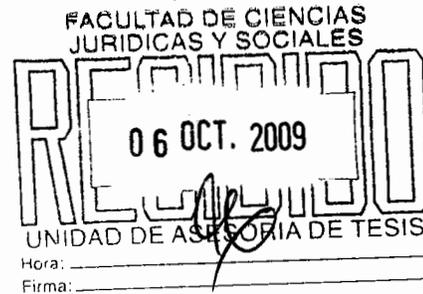


Lic. Estuardo Castellanos Venegas. 3ª avenida 13-62 zona 1, ciudad.
Tel. 22304830

Guatemala, 6 de octubre de 2009.

Señor:

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



Hora: _____

Firma: _____

Atentamente informo a usted, que conforme nombramiento emitido por esa casa de estudios, procedí a asesorar la tesis del estudiante SAÚL EDUARDO MANSILLA FIGUEROA, intitulada "LA FALTA DE UN PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR AVULSIÓN CUANDO LA FINCA HAYA SUFRIDO AUMENTO EN SU ÁREA PERIMETRAL", por lo que hago de su conocimiento:

1. Que la tesis en mención tiene carácter científico y técnico, el primero porque se aplican las ciencias jurídicas, civil y notariado sobre los cuales orientan a encontrar la legitimidad de un derecho ya adquirido; y, el segundo porque la realización de ese derecho se establece un procedimiento vía jurisdicción voluntaria para su elaboración.
2. Los métodos deductivo y exegético jurídico se aplicaron al extraer análisis de los hechos generales para llegar a conclusiones particulares y viceversa. La técnica de investigación documental se aplicó mediante el estudio de las doctrinas de diferentes juristas.
3. La redacción fue corregida en algunas de sus partes, la que esta orientada conforme a las normas de la Real Academia de la Lengua Española.
4. La contribución científica que se aporta es de mucha importancia, ya que se pretende dar solución a un problema que existiría provocado por la naturaleza al momento de determinar la propiedad del bien inmueble que sufrió aumento en su área perimetral.
5. Las conclusiones como resultado, si se ajustan al trabajo científico desarrollado, ya que describe la problemática del fenómeno natural que causa en las respectivas fincas.
6. Las recomendaciones son una posible solución al problema planteado, proponiendo un procedimiento vía jurisdicción voluntaria, sin la necesidad de acudir a un juicio ordinario plenamente innecesario.
7. La bibliografía utilizada es científicamente aceptable por los juristas connotados, ya que concuerdan con el tema que trata el derecho real causante del problema y la solución para el mismo.



Lic. Estuardo Castellanos Venegas. 3ª avenida 13-62 zona 1, ciudad.
Tel. 22304830

En virtud de lo anteriormente expuesto, apruebo el trabajo que he asesorado y en consecuencia emito dictamen favorable, ya que el mismo cumple con los requisitos que exige el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "E. Castellanos Venegas".

LIC. ESTUARDO CASTELLANOS VENEGAS
ABOGADO Y NOTARIO
COL. 7706

Lic. Estuardo Castellanos Venegas
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12



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) MARÍA TERESA MERLOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SAÚL EDUARDO MANSILLA FIGUEROA, Intitulado: "LA FALTA DE UN PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR AVULSIÓN CUANDO LA FINCA HAYA SUFRIDO AUMENTO EN SU ÁREA PERIMETRAL".

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 estimen pertinentes".


LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/slh.

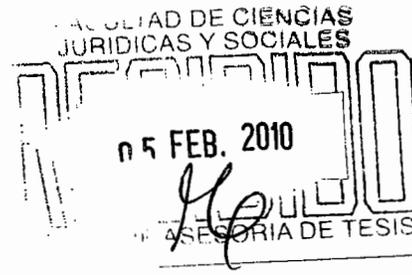


LICDA. MARÍA TERESA MERLOS
Abogada y Notaria, colegiado No. 4636
21 calle 7-75 Zona 1 3er. Nivel Of. 303
Teléfono: 2253-4319.



Guatemala, 3 de febrero de 2010.

Jefe de la Unidad de Tesis
Licenciado Marco Tulio Castillo Lutián
Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Presente.



Me refiero a mi designación como revisora conforme al nombramiento emitido por esa unidad con fecha doce de enero de dos mil diez, procedí a revisar la tesis elaborada por el estudiante **SAUL EDUARDO MANSILLA FIGUEROA**, intitulada: "**LA FALTA DE UN PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR AVULSIÓN, CUANDO LA FINCA HAYA SUFRIDO AUMENTO EN SU ÁREA PERIMETRAL**", con el objeto de rendir el dictamen solicitado, hago constar que:

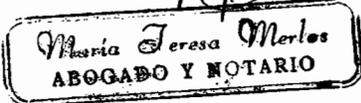
- Leí y analicé la tesis referida, la cual cumple respecto al contenido científico, porque se aplicaron las ciencias jurídicas correctas. Al contenido técnico, porque en la realización de la investigación ha consultado extensa bibliografía en pos de un trabajo que llene los requisitos que se establecen.
- La técnica empleada fue la documental dado que el objetivo se ha llevado a cabo orientado a buscar, revisar y analizar distintos libros, revistas, entre otros, y los métodos de investigación utilizados se aplicaron correctamente al emplear el método deductivo y exegético jurídico.
- De acuerdo a mis facultades, corregí algunas partes en la redacción y ortografía de la misma;
- El aporte científico del trabajo desarrollado es de gran importancia, en relación de establecer un procedimiento para la adquisición de la propiedad, en vista de que no existe uno que brinde seguridad jurídica otorgando así el pleno dominio de un derecho ya ha adquirido, resolviendo problemas que pudieran existir en supuestos de disputa.
- Las conclusiones y recomendaciones concuerdan con el trabajo de investigación en mención, las cuales responden adecuadamente y la bibliografía se refiere a los temas y subtemas que han sido desarrollados en la tesis.

LICDA. MARÍA TERESA MERLOS
Abogada y Notaria, colegiado No. 4636
21 calle 7-75 Zona 1 3er. Nivel Of. 303
Teléfono: 2253-4319.



Por lo anteriormente expuesto, quiero manifestarle mi opinión favorable al respecto, por lo que apruebo el trabajo de investigación que he revisado, ya que el mismo cumple con los requisitos que exige el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo tanto emito **DICTAMEN FAVORABLE** correspondiente.

Atentamente,

Licda. MARIA TERESA MERLOS
ABOGADA Y NOTARIA
COL. 4636

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, treinta y uno de mayo del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SAÚL EDUARDO MANSILLA FIGUEROA, Titulado LA FALTA DE UN PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR AVULSIÓN, CUANDO LA FINCA HAYA SUFRIDO AUMENTO EN SU ÁREA PERIMETRAL. 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:** El creador de todo quien me brindo la vida y la oportunidad de poder realizar y alcanzar esta meta.
- A MIS PADRES:** Oscar Mansilla López y María del Pilar Figueroa Pinzón por haberme apoyado.
- A MI HERMANO:** Mario Rodolfo Morán Figueroa.
- A MI FAMILIA EN GENERAL:** Especialmente a mis sobrinos.
- A MIS AMIGOS:** Alex Benjamín Mejía Argueta (Q.E.P.D.), Erasmo Ixpatá Ac, Rogelio Rodríguez Sis, Raúl Molina, Roger Rivera, Rosy Canek.
- ESPECIALMENTE A:** Karen Eugenia Pineda Morán.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

ÍNDICE



Introducción.....

CAPÍTULO I

1. Derechos reales	1
1.1. Definición de los derechos reales.....	2
1.2. Origen histórico del derecho real.....	3
1.3. Antecedentes.....	5
1.4. Características de los derechos reales.....	7
1.5. Clasificación doctrinaria.....	8
1.6. Clasificación legal.....	10
1.7. Diferencia entre los derechos reales y personales.....	12
1.8. Modos de extinción de los derechos reales.....	15

CAPÍTULO II

2. Derechos reales de goce o disposición	17
2.1. Definición.....	18
2.2 Diferencia entre dominio y propiedad.....	20
2.3. Modos de adquirir la propiedad.....	22
2.4. Antecedentes.....	23
2.5. Modalidad de la propiedad.....	27
2.6. Características fundamentales de la propiedad.....	32
2.7. Facultades que comprende la propiedad.....	33
2.8 La propiedad como fundamento de los derechos reales.....	35

CAPÍTULO III

3. La accesión	37
3.1. Definición.....	38



3.2. Naturaleza jurídica.....	40
3.3. Clasificación de la accesión.....	42

CAPITULO IV

4. Jurisdicción voluntaria.....	49
4.1. Definición.....	50
4.2. Particularidades específicas de la jurisdicción voluntaria.....	51
4.3. Antecedentes.....	52
4.4. Principios fundamentales y generales de la jurisdicción voluntaria.....	55
4.5. Principios fundamentales del Decreto 54-77.....	58
4.6. La forma notarial en los asuntos de jurisdicción voluntaria.....	60
4.7. Asuntos de jurisdicción voluntaria notarial.....	62
4.8. Legislación sobre la jurisdicción voluntaria notarial.....	62

CAPÍTULO V

5. Procedimiento para regular la propiedad por avulsión en las fincas que tengan un área perimetral mayor a la que aparezca en su inscripción registral.....	69
5.1. Avulsión.....	70
5.2. Análisis normativo referente a la regulación de tierras.....	72
5.3. Propuesta de tramitación.....	75
5.4. Obligaciones previas.....	77
5.5. Trámite.....	77
5.6. Obligaciones posteriores en el Registro General de la Propiedad.....	80
5.7. Anteproyecto de reforma de ley al Artículo 676 del Código Civil.....	81
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
ANEXOS.....	89
ANEXO A.....	91
ANEXO B.....	93
BIBLIOGRAFÍA.....	95

INTRODUCCIÓN



En materia civil cuando se desea adquirir la propiedad por avulsión, la porción de terreno de la finca a la cual se le ha adherido otra, el Código Civil no regula un procedimiento a seguir, para poder obtener el dominio de esta parte, derecho que la misma ley le ha otorgado.

Esto induce a la problemática que al momento de darse este fenómeno de la naturaleza y no ampararse lo antes referido, se produce la inseguridad jurídica por el hecho que ha sido aumentada su área perimetral y ahora ésta es mayor a la que aparece en su inscripción registral; así como también, la incertidumbre de no saber ante quien puede acudir para resolver, en virtud que no existe la figura normativa indicada.

Es por ello que, con esta investigación se pretende fundamentar, jurídica y doctrinariamente la necesidad de instituirse la representación legal necesaria; reformando el Código Civil, y así instaurarla para brindar con ello, seguridad jurídica para los propietarios de las fincas en relación al tema, estableciéndose un medio a seguir para adquirir esa propiedad.

El objetivo general de la investigación es analizar los fundamentos teóricos y legales, que requieren de revisión y estudio, necesarios para la solución del problema de la falta de una vía legal, estableciendo un trámite vía jurisdicción voluntaria notarial.

El presente trabajo contiene cinco capítulos, distribuidos de la siguiente forma: el primer capítulo aborda el tema de los derechos reales; el segundo capítulo desarrolla el contenido de los derechos reales de goce o disposición; en el tercer capítulo se hace énfasis a la accesión; en el cuarto capítulo se realiza un enfoque a la jurisdicción voluntaria; y el quinto y último capítulo presenta un análisis sobre el procedimiento para regular la propiedad adquirida por avulsión y se propone una reforma en el Código Civil de Guatemala.



El método de investigación utilizado fue el deductivo, porque en el presente caso se partió de lo general a lo particular para poder llegar así a la comprensión del tema relacionado y conseguir desglosarlo; además el método exegético jurídico puesto que se recurrió a la legislación nacional e internacional para la interpretación del hecho legal. La técnica de investigación empleada fue el documental, dado que se consultaron diferentes libros, revistas, artículos de periódicos nacionales.

CAPÍTULO I



1. Derechos reales

Al presentar el siguiente trabajo de investigación sobre cómo adquirir la propiedad por medio de la avulsión, es preciso desarrollar el tema referente a este capítulo, dado que este modo se da en la accesión de inmueble a inmueble y éste es un derecho real.

Se puede partir afirmando que éstos son considerados de un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas principalmente de orden público, establecen entre una persona y una cosa una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad a inhibirse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce de su poder directo.

Estas concepciones no son clásicas, sino como un compromiso pasivamente universal; pese a no ser quien la plantea por primera vez, Planiol la ostenta de manera orgánica; y al argumentar Kant, "todo derecho es, ineludiblemente, una reciprocidad entre humanos, y que a todo derecho corresponde un deber."¹

"Consecuentemente, éstos constituyen una relación jurídica entre un individuo como sujeto activo, y todas las otras como sujetos pasivos, vínculo que tiene la misma naturaleza que las de obligaciones oportunamente dichas. Para esta concepción el lazo

¹ Planiol, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil**. Pág. 481.



imperativo *erga omnes*, se hace manifiesto cuando el derecho real es violado, el contraventor no podría ser condenado si no estuviera impuesto con anterioridad, y por ello, la concepción tradicional será inadmisibles, ya que semeja atribuir un deber a cargo de una cosa y a favor de una persona, lo que resultaría inaceptable. Se niega así, la distinción entre derechos reales y personales; ambos son compromisos, en el caso de los primeros, la imposición pasivamente es universal. Desconoce esta teoría dos aspectos: Lo típico del derecho real que es el señorío del titular sobre el objeto, y señalar sólo un aspecto que es común a todos las potestades: La exigencia a cargo de la sociedad de respetar los derechos ajenos.”²

1.1. Definición de los derechos reales

El autor Flores, al expresar sobre el tema, los define como: “Aquellos que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.”³ De lo anterior, se puede determinar que hay dos elementos fundamentales asignados, un interno y un externo.

El elemento interno, es la inmediatividad del poder del hombre sobre el bien; ésta puede ser absoluta en el derecho de propiedad o limitada, como en los demás derechos reales, es decir, que esté a disposición de las personas en forma precisa sin que exista una restricción.

² Federico, Puig Peña. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 34.

³ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Pág. 22.



El elemento externo, configurado por la absolutividad, dado que el derecho real se contrapone frente a todos, en oposición al personal que es relativo, por cuanto que sólo existe contra el deudor.

1.2. Origen histórico del derecho real. Derecho romano, edad media

Para profundizar un poco el tema relacionado a cómo han surgido éstos, se expresará a continuación la siguiente reseña histórica, primeramente, los criterios de distinción entre derecho real y derecho personal.

Existe, al menos, dos razonamientos que la jurista Castro refiere acerca de esta diferenciación conceptual: "El histórico y el filosófico jurídico. En el derecho romano primitivo era imposible encontrar esta discrepancia, ya que originalmente el derecho fue un poder, el del *pater familias*, que ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su *mancipium*, sobre las cuales era soberano."⁴

Recién en una etapa muy posterior pudo encontrarse la divergencia entre éstos, cuando se reemplaza la vinculación o atadura personal del deudor, por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la patrimonial.

Los derechos reales brotaron no sistemáticamente, sino empíricamente, de acuerdo con las necesidades socioeconómicas y lo que los caracterizó fue, que se les iba

⁴ www.monografias.com. Cindy Castro. 15 de julio de 2009.



concediendo una *actio in rem vindicatio* con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos sólo se concebía para el dominio o propiedad.

“Las primeras atribuciones fueron las servidumbres rústicas, luego las urbanas. Después siguieron el usufructo y el uso, los de *habitatio* y *operae servorum*, etcétera. Del derecho honorario se originará la *enfiteusis*, así como las superficies. También de este mismo principio, tomaron cuerpo los de prenda e hipoteca, consideradas como de garantía.”⁵

Las expresiones *ius in rem* *ius in personam* no aparecen en los textos romanos. Se encuentran por primera vez en el *brachilogus iuris civilis* o *Corpus legum*, redactado entre los siglos X y XII.

“Fueron los glosadores y post glosadores quienes, sobre la base de que las acciones eran los medios procesales para tutelar los derechos, concluyeron, que éstos son protegidos por las *acciones in rem* y por las *acciones in personam* eran los *ius in rem* y los *ius in personam*, respectivamente.”⁶

De lo anterior, se puede inferir que los derechos reales han formado parte de la sociedad desde que existieron intercambios de bienes, lo que hizo necesario la nominación para poder distinguir con claridad que derecho real se está haciendo uso y no se confunda con otros.

⁵ www.monografias.com. **Cindy Castro**. 15 de julio de 2009.

⁶ **Ibid**



1.3. Antecedentes

Según el autor Flores: "Al hablar de los derechos reales, es inevitable preceptuar sus antecedentes, para lo cual al entorno del concepto de derecho real, han surgido diferentes criterios, pero puede resumirse en tres teorías de acuerdo a los tratadistas."⁷

a. Teoría clásica

Esta teoría surgió en Roma, según los postulados de ésta se puede establecer que los derechos reales, eran definidos como un poder inmediato y directo que si el titular podría ejercer sobre una cosa. "Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: La inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia *erga omnes*, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea."⁸

b. Teoría personalista u obligacionista

Esta teoría surge en Europa como contraposición a la teoría clásica luego del razonamiento del jurista germano Windchained, quien llegó a la siguiente conclusión: "¿Cómo es posible concebir una relación jurídica del hombre con una cosa? ¿Es que las cosas tienen derecho? ¿Es que la sumisión a la potestad del hombre tiene alcance

⁷ Flores Juárez *Ob cit* . Pág. 21.

⁸ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 1.



jurídico? No; esa relación del hombre con la cosa será una relación material, de hecho, muy estimable y muy económica si se quiere pero nunca jurídica.”⁹

c. Teoría ecléctica

El autor Brañas citando a Puig Peña, esta teoría se condensa en los términos siguientes: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que tal vez se aproximen más a la verdad. En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías: A la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista se le imputa, el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Sobre esta base crítica se construye la teoría ecléctica, que por primera vez formula Barrer. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad *erga omnes*. Precisamente como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más cualquiera de ellas. Así la eficacia *erga omnes*, característica del derecho real, existe también en la obligación que resalta más en áquel. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. Derivado de lo

⁹ Federico, Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 535.



anterior, esta posición armónica es la más exacta: Ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.”¹⁰

1.4. Características de los derechos reales

De la presente investigación se destacan diversas particularidades o elementos de éstos, como lo asevera el autor Flores, pero se pueden mencionar entre las principales o más importantes, las siguientes:

- “Es un derecho absoluto: Es decir, no reconoce límites. Hoy día se observan más restricciones a favor de la sociedad.
- Es de contenido patrimonial: Sólo importa aquello que sea apropiado de valoración económica. Éstos, conjuntamente con los de créditos e intelectuales, constituyen las propiedades descritas en la legislación.
- Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es una unión entre dos personas.
- Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las objetos es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.

¹⁰ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 197.



- Son *erga omnes*: Esto significa que el bien es oponible contra todos.
- Se rigen por el principio de legalidad, pues sólo existen aquellos derechos reales creados por la ley. ¹¹

1.5. Clasificación

Varios puntos de vista son contemplados en la sistematización de Puig Peña incluida en su Compendio de Derecho Civil Español, el cual es citado por Flores Juárez en su libro Los Derechos Reales, la cual puede esquematizarse de la siguiente forma:

“Por el Objeto.

Derechos reales sobre cosas corporales e incorporales:

- a) Derechos reales sobre derechos, y
- b) *In re intellectuali*: Son los derechos de autor, de inventor, etcétera.

Por la protección que el derecho les brinda.

De protección provisoria: La posesión.

De seguridad perfecta o definitiva: La propiedad y demás derechos reales.

Por la finalidad institucional.

De goce: Usufructo, uso y habitación y servidumbre.

¹¹ Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 29.



De garantía: Prenda, hipoteca y Anticresis.

De adquisición: Retracto, tanteo y opción.”¹²

No obstante, el Código Civil guatemalteco en su sistema de derechos reales, ha sido grandemente influenciado por la corriente italiana generada por Dussi y Barassi, de la cual surge la siguiente clasificación:

a. Derechos reales de goce y disposición

La propiedad.

b. Derechos reales de mero goce

Usufructo.

Uso.

Habitación.

Servidumbre.

c. Derechos reales de garantía

Prenda.

Hipoteca.

De esta ultima clasificación se puede mencionar que en la legislación guatemalteca actual, se ha agregado la Garantía mobiliaria.

¹² Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 23.



1.6. Clasificación legal

La legislación guatemalteca, específicamente en el Decreto ley 106, Código Civil, no encasilla a los derechos reales en ninguno de sus artículos, sin embargo, se puede hacer la siguiente enunciación de acuerdo a la investigación que se pudo realizar.

La propiedad. Como legalmente se estipula, es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. Actualmente se ha llegado a determinar que las palabras propiedad y dominio, no son esencialmente distintas, sino diferentes puntos de vista de una misma cosa. La primera es un concepto económico jurídico, mientras que la segunda es eminentemente judicial.

La posesión. No es un derecho real, pero es importante su estudio por las siguientes razones: Es una forma de obtención del dominio y de otros derechos reales, así como de su pérdida; es el modo de ejercer ciertas facultades; está protegida jurídicamente; es una rama importante de la doctrina, el fundamento del dominio está en la posesión; y ésta obtenida de buena fe, suple el título de pertenencia en algunas situaciones.

La usucapión. Es la adquisición de la propiedad a través del tiempo previa tenencia y por inacción del titular. Conocida como prescripción adquisitiva, derecho por el cual, el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continua posesión durante el tiempo fijado por la ley.



La accesión. Es un modo originario de obtener el dominio en el cual, todo lo que pertenece a un bien, pertenece a éste y cualquiera que se le incorpora por acción de la naturaleza o del hombre.

El usufructo, uso y habitación. Que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce del objeto, originan respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquél.

La servidumbre: "Es un derecho o uso de naturaleza, que limita el dominio de un bien inmueble en provecho ajeno o en atención a una necesidad de índole pública. Es el gravamen impuesto sobre un inmueble impuesto en beneficio de otro que pertenece a diferente propietario."¹³

La definición legal de servidumbre está regulada en el Artículo 752 del Decreto ley 106, Código Civil: "Es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. Sin embargo, el propietario de dos fincas puede gravar una de ellas con servidumbre en beneficio de la otra."

Su clasificación se encuentra en el Artículo 754 del Decreto ley 106, Código Civil, el cual regula: "Las servidumbres son continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes. Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin intervención ningún hecho actual del hombre; y discontinuas, aquellas cuyo uso necesita algún hecho actual del

¹³ Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Pág. 171.



hombre. Son aparentes, las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento, y no aparentes, las que no presentan signo exterior de su existencia.”

las que tienen necesidad de la participación usual del individuo para ser ejercidas, por ejemplo la servidumbre de paso. La servidumbre aparente es aquella que se advierten por signos exteriores, y la no aparente, es la que no se manifiesta por ningún signo.

La hipoteca y prenda: “La primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.”¹⁴

De lo anterior, se establece que los derechos reales son sobre las cosas y no a las personas; por consiguiente forma relaciones jurídicas entre sí.

1.7. Diferencia entre los derechos reales y personales

Al referirse a este tema, es imprescindible hacer las relativas discrepancias que existen entre ellos, de los cuales se mencionan numerosos postulados que han surgido al respecto, sin embargo; de la presente investigación realizada de acuerdo al autor Flores, se pueden sintetizar las siguientes.

¹⁴ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 198.



“Derecho real

- Es el vínculo jurídico entre las personas y las cosas.
- Tiene carácter absoluto; es decir, que es oponible contra todos.
- Su sujeto pasivo es indeterminable.
- La duración entre el titular y el objeto es permanente.
- La esencia del derecho real es un bien en específico, no puede ser sustituido por otra.
- Su obligación es negativa, es decir que consiste en no hacer, tolerar o abstenerse.
- El dueño del derecho, tiene un poder directo e inmediato.
- Su relación legal es entre sujeto y cosa.
- Tiene protección registral, dado que todos los derechos reales son asentables.

Derecho personal:

- Es una conexión regulada entre persona y persona.
- Tiene carácter relativo; es decir, que es oponible contra estipuladas personas.
- Su sujeto pasivo es determinado.
- Su duración es temporal.
- El objeto del derecho personal es una prestación genérica, variable.
- Su obligación es positiva; ya que, consiste en dar, hacer o entregar.
- El titular de éste no ejerce poder, sino que tiene facultades.



- No tiene protección registral.”¹⁵

1.7.1. Diferencia entre los derechos reales y los derechos de obligación

Se puede explicar a través del derecho romano en las distintas posiciones, tradicional obligacionista y ecléctica para una mejor comprensión lo siguiente:

“La posición tradicional atiende exclusivamente al poder de la persona sobre la cosa. Los derechos reales y los derechos de obligación (personales o de créditos) son unos y otros, derechos de carácter patrimonial, susceptibles de formar parte de un patrimonio ya que constituyen valores económicos. Se distinguen pues, entre sí por el objeto y por el tipo de poder o señorío atribuido.

La posición obligacionista, ve solo obligaciones en todos los derechos reales. No cabe hablar de relaciones jurídicas entre el hombre y la cosa. No hay poderes sobre cosas, sino ámbitos en que los demás son exclusivos, o respecto de los que todos tienen la obligación de abstenerse, o sea el acento se pone en la obligación de las demás personas de respetar la relación material entre persona y cosa.

La teoría ecléctica aúna ambos elementos y atiende a analizar las notas características del derecho real frente a los derechos de obligación.”¹⁶ De lo anterior, se puede establecer que el derecho real tiende a la perpetuidad, en cambio el derecho de

¹⁵ Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 27.

¹⁶ www.elergonomista.com/derechoromano/derechos.com. 11 de mayo de 2010.



obligación tiende a la temporalidad. El ejercicio del primero no suele extinguirse, sino por causas que establece la legislación guatemalteca mientras que el derecho de crédito por su acción.

1.8. Modos de extinción de los derechos reales

Al igual como se estipularon los modos de adquirir, así también deben referirse a las formas de extinguirlos y de acuerdo al autor Flores se pueden mencionar los siguientes:

- El derecho real se extingue cuando el objeto se pierde, se destruye o desaparece. Si es total se desvanece por completo.
- Abandono de la cosa. Quien la deserta, implica la extinción del derecho real por ese objeto.
- Por cesión a otro, por renuncia.
- Se puede extinguir por consolidación, hay derechos reales que suponen una carga para el titular del objeto, que significaría que el titular del derecho real que grava el objeto, se convierte en dueño del objeto.
- Por expropiación forzosa.



Los bienes o cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del ser humano, son fundamentos para su bienestar, que tiene aspectos culturales y morales. Pero ocurre que el bien o cosa de un hombre, supone la exclusión de la adjudicación y goce de esa misma cosa por otros.

Alrededor de los derechos reales de las cosas, gira la organización política y social de Guatemala; su estilo de vida incluso, su forma de vivir dentro de un determinado territorio. Con bienes, cosas y la legislación son el papel fundamental para la interacción de estas.

De un derecho absoluto e ilimitado, como lo son los derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado.

Estas restricciones tuvieron su origen con la concepción de un estado de derecho que pregona una superioridad de los intereses comunes ante los individuales. Ahora existen nuevos derechos reales tales como la garantía mobiliaria que permiten relaciones jurídicas de confianza y no tan restringidas, de tal modo que permite una mayor movilidad de los bienes entorno a las necesidades de las personas que permiten satisfacer insuficiencias. Sin embargo tales restricciones se hacen necesarias en nuestro medio.

Respetar el derecho real incumbe a todos los miembros de la sociedad guatemalteca con los cuales el titular está en contacto, no es una obligación propiamente dicha, sino que es el simple deber de abstención *erga omnes* propio de los derechos reales.



CAPÍTULO II

2. Derechos reales de goce o disposición

En el presente capítulo se vislumbrará sobre éstos, considerados como la propiedad o dominio como se le conoce también; por lo que es ineludible dar un breve prefacio en relación al tema.

Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, cultura y moral. Pero ocurre que la adjudicación y goce de una cosa por el individuo, supone la exclusión de la transmisión y satisfacción de ese mismo bien por otros. De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la posesión y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones, a tal punto de ser previsto como relativo y determinado.

La propiedad comprende todas las facultades posibles. No se les puede considerar en la definición, porque constituye un señorío general del que forman parte todas las potestades imaginables que son las manifestaciones de su plenitud. El dominio no puede definirse por la de sus poderíos; la enunciación que proporciona el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, es la siguiente: "Poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo."¹⁷

¹⁷ www.rae.es. 15 de octubre de 2009.



2.1. Definición

La dilucidación de los derechos reales de goce o disposición, describiendo la propiedad o dominio, dado que es muy extensa, a continuación se desplegarán diferentes enunciados al referido tema, para poder tener una ilustración más puntual para su comprensión.

La descripción tradicional del derecho de propiedad se basa en la enumeración de las principales facultades que integran su contenido. Así se observa en la más famosa de los esclarecimientos nacida en Bizancio, *dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*.

Esta forma de definir la propiedad pasó al Código Francés en 1804 que en su Artículo 544 señala que: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo mas absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos; y, luego a todos los códigos latinos que lo imitan, teniendo entre nosotros, como vimos anteriormente, una norma de este tipo.”

Esta clase de definición de por sí, ya señala la casi imposibilidad de puntualizar la propiedad ya que no es viable indicar todas las posibilidades que la voluntad del dueño tiene respecto a la cosa. La doctrina moderna considera al derecho de propiedad, como a todo derecho subjetivo, como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una



serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son sólo aspectos parciales del mando total que éste es.

En este sentido Albaladejo define a la propiedad como: “El máximo poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud, queda sometida directa y totalmente, es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar, a nuestro señorío exclusivo.”¹⁸

De igual manera Wolff estipula que: “La propiedad es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa.”¹⁹; y en el mismo sentido de estas ideas Castañeda explica a la propiedad como: “El poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo exclusivamente y exclusivo.”²⁰

Corresponde señalar a modo de explicación que, al referirse al poder pleno, no se quiere decir ilimitado, ya que es la misma ley que le pone límites al derecho de propiedad; por eso se comparte la idea de Albaladejo cuando dice que: “El poder pleno es poder total, dentro de los límites en los que la ley lo concede sobre la cosa, o si se quiere, dentro de las restricciones máximas que la ley admite que alcance el señorío sobre las cosas” o como expresa Pugliatti, comentando el Artículo 832 del Código Civil Italiano indica que la propiedad no tiene límites y tiende a absorber totalmente todas las posibilidades de utilización de la cosa, lo cual lleva a señalar que el derecho de propiedad no pierde su carácter de poder total, aunque las facultades del propietario estén reducidas, al tener otra persona algún otro derecho sobre el mismo bien.

¹⁸ Albaladejo, Manuel. **Derecho civil**. Pág. 118.

¹⁹ Wolff, Martín. **Derecho de cosas**. Pág. 89.

²⁰ Castañeda, Jorge Eugenio. **Los derechos reales**. Pág. 219.



Lo que existiría es una limitación por recaer sobre la cosa el derecho de un tercero, derecho real sobre bien ajeno, el cual se recuperaría apenas se extinga ese derecho.

El autor Flores, expresa: “La propiedad es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona está completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resultare prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.”²¹

Así también, Peña afirma: “La propiedad es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.”²²

El Artículo 464 del Decreto ley 106, Código Civil, define a la propiedad así: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

2.2. Diferencia entre dominio y propiedad

Al respecto de este tema, “la evolución de la propiedad nos encontramos con el hecho de que en Roma no existió una sola forma de propiedad, sino varias, asimismo señalamos el error que se comete al utilizar la palabra propiedad con *Dominium*, ya que cada una de ellas tiene su propio significado en Roma. Los juristas de la Edad Media, confunden estos términos, cuestión que aún subsiste.

²¹ Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 35.

²² Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 238.



El término propiedad indicaba toda relación de pertenencia o titularidad. No dominio hace referencia a la titularidad sobre un objeto corporal, Propiedad como una cuestión económica y dominio refiriéndose a lo Jurídico.

La palabra propiedad, pues se puede emplear para referirse a todos los derechos susceptibles de una relación pecuniaria. y el dominio, como un derecho que otorga la propiedad sobre las cosas.

Como consecuencia de la mayor amplitud acordada al vocablo propiedad, es posible hablar de propiedad intelectual o industrial, para aludir situaciones completamente ajenas al dominio que , inclusive, en cierto aspecto desbordan el ámbito patrimonial. »²³

Dominio es el Derecho Real, que atribuye a su titular el poder o señorío posible sobre una cosa corporal, dentro de los límites institucionales con carácter plenamente autónomo, perpetuo en principio y en parte de contenido discriminable.

En la legislación guatemalteca se utiliza la palabra propiedad como un concepto que determina relaciones económico-Jurídicas. Para designar el señorío sobre las cosas corporales e incorporales.

Sin embargo, en el Registro General de la Propiedad se utiliza el término dominio, para designar jurídicamente a esta expresión.

²³ www.monografias.com. 20 de abril de 2010.



2.3. Modos de adquirir la propiedad

Para poder establecer cuáles son los modos de adquirir la propiedad, es justo definir qué significa esto, para lo cual se concibe como el acto o hecho jurídico, cuyo resultado según la ley es la transferencia de la propiedad y de los derechos reales en general.

Este nominativo se modifica en múltiples variantes, , y tomando como referencia al Jurista Flores lo clasifica de la siguiente manera:

- a. "Modos de adquirir a título universal y modos de adquirir a título particular. Los primeros operan la transmisión de la propiedad y de los derechos reales, con motivo de la transmisión de todo o de parte del patrimonio, como las sucesiones; los segundos únicamente operan la transmisión de uno o varios derechos determinados, independientes de toda la cuestión de patrimonio.

- b. Modos de adquirir entre vivos y modos de adquirir por *mortis causa*. Los primeros admiten que el derecho real se transmite de una persona viva a otra que vive también, estas transmisiones son a título particular. Por el contrario, están por *mortis causa*, pueden ser a título particular, como los legados particulares, o a título universal, como la herencia. Las transmisiones por *mortis causa*, presumen en todo caso que el autor de la transferencia ha muerto y que el beneficiario le sucede al causante en todo o parte de sus bienes.



c. Modos de adquirir a título gratuito y modos de adquirir a título oneroso.

primeros el beneficiario no hace ningún sacrificio; es decir, que el provecho es solamente para una de las partes, en tanto que en los segundos proporciona una contraprestación, o sea, que los beneficios son recíprocos.

d. Modos de adquirir originarios y modos de adquirir derivados. Se designa por modo de adquirir originario el medio legal de apropiación de una cosa que no pertenecía a propietario anterior, ya sea por ocupación, usucapión, posesión y, accesión. Al contrario, los modos de adquirir derivados, se refieren a los medios legales de transmisión de una cosa o de un patrimonio, en todo o en parte, cuando el bien sí ha tenido un propietario anteriormente. Esta forma puede darse entre vivos como en la compraventa, permuta y donación; y por causa de muerte: Donación *mortis causa*, sucesión hereditaria testamentaria o intestada.”²⁴

2.4. Antecedentes

Al igual como se estipuló los antecedentes de los derechos reales, en el capítulo uno, en el presente capítulo se plasmarán los antecedentes de los derechos reales de goce o disposición; de lo cual se parte de la siguiente indicación histórica. “En las etapas iniciales de la historia jurídica romana los civitas carecieron de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad. Durante la época de Cicerón se

²⁴ Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 45.



utilizó el vocablo *mancipium* a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: *Dominium*, *dominium legitimum* y *propietas*, fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo *in bonis haberes*; de ahí surgió la denominación *dominium bonitarium* opuesta al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

En Roma, la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, *dominium ex iure quiritium*, por estar sancionada por el derecho civil, requiriéndose para ser propietario:

- Que se tratara de una cosa *mancipi*.
- Que el propietario fuera ciudadano romano.
- Que el dominio se hubiera adquirido por *mancipatio* o por *in jure cessio*.²⁵

El autor Ossorio afirma que: “El término propiedad proviene del vocablo latino *propietas*, derivado, a su vez de *propierum*, o sea lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz *prope*, que significa cerca con lo que quiera anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona.”²⁶

La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

²⁵ www.monografias.com. 30 de julio de 2009.

²⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 305.



El concepto se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones. Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del *pater* familiares al que estaban sujetos personas, *alieni iuris*: Libres o esclavos, y cosas.

Es entonces, desde las XII Tablas que se comenzó a distinguir el poder del *pater* sobre las personas libres, mujer *in manu* e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Fue ésta última la que se consideró propiedad en tiempos históricos.

Para la era republicana, el concepto de propiedad era eminentemente individual: Pertenece al *pater* familias la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia. Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio herencia, *heredes sui*.

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad. En la historia de los derechos reales en Roma sucedía lo siguiente, la tradición de la entrega de la cosa de manos del propietario a un tercero, no importaba; pues, el adquirente, únicamente recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquel la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario.



- “Que se hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble.
- Durante dos años si se trataba de un inmueble.

Pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente:

1. El vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa.
2. El comprador era sólo dueño *bonitario*, reconocido por el derecho natural.”²⁷

Paulatinamente el funcionario, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió:

1. “La llamada acción publiciana, para cuando el propietario quiritario le arrebatara la posesión de la cosa transmitida pudiera recuperarla ejerciendo esta acción reivindicatoria concedida por el derecho civil a propietario quiritario.
2. La *exceptio doli*, pues como los frutos de las cosas pertenecían al propietario bonitario, puede oponerse esta excepción al enajenante en caso de que esta pretenda la propiedad de estos frutos.

²⁷ www.monografias.com. **Cindy Castro**. 17 de julio de 2009.



3. La *exceptio rei venditae et traditae*, para el caso en que el vendedor pretenda haciendo valer su título que le otorga el derecho civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso, el adquirente, puede oponerle esta excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quiritario.”²⁸

2.5. Modalidad de la propiedad

“Al hacer referencia de varios autores se puede indicar que uno de los caracteres de la propiedad es su exclusividad; sin embargo, existen casos de pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre una misma cosa y se le denomina copropiedad. Ésta configura una relación jurídica en que los comuneros no tienen el dominio entero sobre un mismo objeto, y su derecho está representado por una fracción ideal.”²⁹

Refiriéndose al mismo término se puede indicar que existe cuando dos o más personas comparten el dominio de una misma cosa mueble o inmueble, ya sea voluntariamente: Por contrato o acto de última voluntad; o disposición de la ley: Medianería o propiedad horizontal. Sin que ninguna de ellas pueda excluir a la otra, en el ejercicio del derecho real proporcional inherente a su cuota parte ideal en la cosa, ni de otro modo que el establecido por el Decreto ley 106, Código Civil.

El autor Villegas al respecto opina: “Es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una

²⁸ Díez Picazo, Luis. **Estudios sobre la jurisprudencia civil**. Pág. 253.

²⁹ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil mexicano**. Pág. 103.



parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios cuya participación variará según los derechos de ésta. Por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales. La parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades a los copropietarios.”³⁰

En el Decreto ley 106, Código Civil, regula una definición de copropiedad en el Artículo 485, el cual estipula: “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.”

2.5.1. Elementos de la copropiedad

Dado que la copropiedad es la modalidad de la propiedad, se debe estipular los elementos de ésta, los cuales entre los más importantes el autor Albaladejo menciona los siguientes:

- “Pluralidad de sujetos.
- Unidad de objeto, porque existe una indivisión material.
- Necesidad de una cosa mueble o inmueble.
- Falta de una cuota material por lo que la atribución de cuotas indivisas representan la porción en que los copropietarios han de gozar de los beneficios de la cosa.

³⁰ Rojina Villegas, Rafael. **Ob. Cit.** Pág. 111.



- Atribución de cuotas en partes iguales.³¹

2.5.2. Antecedentes de la copropiedad

Para poder comprender más acerca de la copropiedad como modalidad de la propiedad, es ineludible tratar su nacimiento y su avance a través de la historia, de lo cual se expresa lo siguiente.

La evolución de la copropiedad se ha resuelto, básicamente, a través de dos concepciones atribuidas al progreso de los mismos, tomando diferentes corrientes que se nombraron *juris romani* y *juris germanici*.

La concepción romana: Considera la copropiedad como una modalidad de la propiedad en la cual cada propietario tiene una cuota parte en la cosa común y con derecho a la misma totalidad. La cuota de cada comunero es indeterminada o ideal toda vez que la cosa no sea objeto de una división material sino intelectual, creando una comunidad entre los propietarios.

Cada comunero es dueño de su cuota y puede ejercer todas las facultades inherentes al dominio. No establecía cuotas ideales todos tienen el mismo ser. Que sería en la legislación guatemalteca una forma para determinar que parte sería la indicada.

³¹ Albaladejo, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 124.



La concepción germánica: Considera la copropiedad como una forma de propiedad de manos juntas. En esta doctrina no se admite que los copropietarios tengan cuotas sobre la cosa común, todos ejercen derechos de goce sobre la cosa. Éstos de goce peculiarmente iguales, tienen una representación parcial desde el momento que se hallan limitados por el derecho de los demás.

Al contrario de la romanista que admite la posibilidad de que los acreedores de los comuneros puedan embargar las respectivas cuotas de sus deudores. La doctrina germánica rechaza totalmente tal eventualidad por cuanto que no admite la existencia de tales cuotas.

La cuota parte indeterminada, indica los derechos y cargas de que es titular el copropietario, siempre tiene una expresión cuantitativa. Es la base que indica la proporción en que se dividen los copropietarios los frutos y las cargas y en que se dividirá la misma cosa cuando llegue el momento de la cancelación de la copropiedad.

2.5.3. Clasificación de la copropiedad

Como se ha mencionado anteriormente en la presente investigación, la copropiedad se clasifica en voluntaria y legal. La voluntaria se puede dar por contrato o por sucesión hereditaria en la cual se deja a varios herederos de un mismo bien. Por disposición de la ley o la copropiedad legal, puede ser la medianería y la propiedad horizontal.



La medianería. Condominio que se ejerce por los propietarios colindantes, sobre muros, cercas y fosos; y del cuál se derivan derechos y obligaciones recíprocos establecidos por la ley, es esencial establecer que la existencia de la medianería se debe al elemento de separación de las fincas, sea el común. Tratándose de edificaciones requiere que se encuentren unidas y que la pared o muro de división sea para ambas.

Se le conoce como una limitación del derecho de dominio y comunidad especial. Mientras que una definición legal de la medianería, es cuando una pared, zanja o seto sirve de límite o separación de dos predios.

La propiedad horizontal. Esta es una forma de propiedad en que se armonizan los derechos de propiedad pertenecientes a distintas personas, que no se asemeja a la modalidad tradicional del dominio. La propiedad dividida en planos horizontales tiene una relación con el problema de la vivienda y probablemente su constitución respondió a la necesidad de arbitrar las medidas conducentes a dar vivienda a los que carecieran de ella.

Además, la misma tiene una importancia decisiva para aliviar el terrible déficit de viviendas que padece la población de las grandes concentraciones urbanas. Teniendo en cuenta los elevados costos de las construcciones y del terreno y que la vivienda constituye un factor de estabilidad social, demuestra la gran ventaja e importancia que posee la organización de la propiedad horizontal, reduciendo espacio y aprovechando la altura como un elemento para edificar.



2.6. Características fundamentales de la propiedad

De las características fundamentales de la propiedad tomando como referencia al autor Flores se pueden mencionar las siguientes como las más substanciales:

- a. **“Plenitud:** Sirve para expresar el sentido comprensivo del derecho de propiedad y en cuya virtud al propietario le es lícito ejercer todas las facultades que no estén prohibidas por la ley.
- b. **Autonomía:** Esta particularidad significa que no existe un derecho mayor que él, debido que le otorga libertad al propietario en su derecho.
- c. **Exclusividad:** El dominio de la cosa corpórea, se presume excepcional e ilimitado, hasta prueba en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto, y de las restricciones establecidas por la ley, sea en razón de vecindad, impuestos, prohibiciones municipales, expropiación por causa de utilidad pública, o interés social, u otras limitaciones legales.
- d. **Perpetuidad:** El dominio es perpetuo, y persiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él, por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, o esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con



su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero adquiera la cosa por prescripción.”³²

Se puede inferir, que la propiedad en la legislación nacional es individual y exclusiva porque es de un solo sujeto y exclusivo, por que los derechos reales sobre la propiedad son de un bien particular.

Se perpetúan en el tiempo, porque una persona se establece en un bien inmueble y con el tiempo la propiedad prescribe a su favor, por el derecho real usucapión.

Tiene un carácter relativo, ya que la ley lo limita y restringe de acuerdo con las necesidades sociales pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo por medio de la expropiación forzosa.

2.7. Facultades que comprende la propiedad

Al plasmar las facultades que comprende la propiedad en la presente investigación, se refiere a los derechos que tiene el propietario de un bien para poderlos ejercer frente a terceros, de las cuales son diversas facultades pero las siguientes son las más destacadas al respecto:

- “**Jus utendi**”. Facultad de usar y gozar de los bienes siempre dentro de los límites legales.

³² Flores Juárez Ob cit . Pág. 34.



- **Jus fruendi:** Derecho a recibir los frutos.
- **Jus abutendi:** Derecho a abusar de la cosa.
- **Jus disponiendi:** Facultad de disponer, enajenar o abandonar.
- **Jus judicati:** Facultad de demandar, acción reivindicatoria.”³³

De lo expuesto anteriormente, se puede establecer que la propiedad comprende la facultad de goce o disfrute. Que comprenden las idóneas o necesarias para la utilización y disfrute de las cosas, siempre que no se encuentren separadas del dominio.

La libre disposición. Que no son sólo las facultades de enajenar o transmitir a otros el derecho de propiedad entre vivos o por causa de muerte, sino también las de gravar que consiste en la posibilidad de desprenderse de una o varias de las facultades que integran el dominio transfiriendo su ejercicio a un tercero. Y las que tienden a impedir la intromisión o perturbación por personas extrañas al propietario en el goce y utilización de una cosa, que pretende tal disfrute y uso. Como lo son los interdictos y la acción publiciana o reivindicatoria,

Lo negativo de estos últimos son el medio procesal, que lo hace engorroso y trae aparejado un costo económico para las partes. Finalmente, es necesario que se encuentre inscrito en el Registro General de la Propiedad para poder hacer valer su derecho, pudiendo proteger su derecho por medio de la inmovilización del bien.

³³ www.vlex.gob.ve. 28 de agosto de 2009.



2.8. La propiedad como fundamento de los derechos reales

El tipo fundamental y dominante de los derechos reales es la propiedad. No sólo la material, como creen los alemanes, sino también la llamada inmaterial incorporal. Algunos seres humanos nunca han tenido que ver con una hipoteca o un usufructo, pero no hay probablemente uno solo a quien le sea extraña el concepto. Como sostiene Justus Wilhelm Hedemann, "El mismo mendigo es dueño de los harapos que lo cubren y del cayado en que se apoya". Para comprender el significado profundamente humano de los derechos reales, agrega el jurista alemán: "Nos basta pensar en la propiedad, como en una forma elemental, referida a lo cual es aquel un concepto vulgar." ³⁴

La función social de los derechos reales de dominio son un instrumento de la sociedad y su significado se deriva del hecho de que ayudan a formarse las expectativas que puedan ser razonablemente dadas en las relaciones con otros.

Estas encuentran su expresión en hábitos y costumbres dentro de una sociedad. El propietario de ciertos derechos de pertenencia posee el consentimiento para permitirle actuar de determinada forma, siempre en el marco de la ley. El dueño espera que la sociedad impida que otros interfieran en sus propias acciones a partir de que tales acciones no están prohibidas en la especificación de sus derechos. lo que debe respetar es el derecho de todo ciudadano a adquirir, y a transmitir el dominio de todo lo que forma una relación jurídico-económica.

³⁴ Hedemann, Justus Wilhelm. **Tratado de derecho civil, derechos reales.** Pág. 12.



Esto implica que la sociedad reconoce el derecho del propietario a excluir a otros del ejercicio de su derecho.

La presencia de temas tales como: el respeto a la propiedad privada inviolable, articulándola con la función social de la misma, se toma como un argumento importante en la sociedad, dado que no interesa el valor de una cosa en sí, lo que cuenta es el pacto que debe existir entre los habitantes.

Lo elemental, es señalar que es una obligación brindar seguridad jurídica al respecto. Incumplir tales exigencias en un marco legal considerado como básico, sería dudar de la existencia misma de un ordenamiento jurídico legítimo y de otros derechos reales. Que forman parte esencial para poder formar relaciones entre los particulares y aún entre los Estados.

Además cabe resaltar, lo limitado que se encuentra la propiedad privada en la sociedad de Guatemala, donde una persona no es dueño ni de lo que se encuentra debajo de su casa refiriéndose al subsuelo.

También las llamadas invasiones donde para recuperar su propiedad se necesita pasar por un proceso largo y tardado para sacar a los invasores de la propiedad, componentes que hacen difícil que los países internacionales quieran invertir, lejos de eso lo más fácil es saquearlo.



CAPÍTULO III

3. La accesión

La accesión no es uno de los medios de adquirir la propiedad, sino uno de los modos originarios con que se ejercita el derecho de tenencia con relación a su extensión. Y al hacer referencia de los tratadistas Planiol y Ripert, "el dominio de una cosa mueble o inmueble, ya sea que se una de forma natural o artificialmente, se le confiere la facultad de disponer sobre aquellos que se consideran como un accesorio de la cosa. La accesión no supone una forma para obtener la propiedad, sino la cosa debe penetrar en el mismo, extendiendo éste a todo lo que se agregó."³⁵

"La palabra accesión viene del latín *accessio*, la que a su vez procede de *ad*, hacia, y *cedo*, aproximarse, por lo que en definitiva, supone la idea de aproximación de una cosa, de adherencia y, por transposición jurídica, la de incorporación. Accesión significa, pues, incorporación."³⁶

"El principio rector o básico tal y como lo menciona Canobas que gobierna este tema de la accesión, es de vieja cronología, proviene del derecho romano: *Accesorium sequitur principale*, lo accesorio sigue la suerte del principal."³⁷

³⁵ Planiol, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil. Ob. Cit.** Pág. 478.

³⁶ Ossorio, Manuel. . **Ob. Cit.** Pág. 33.

³⁷ Espín Canovas, Diego. **Ob. Cit.** . Pág. 1.



Este principio, no obstante, no siempre resulta ser el más eficiente. Lo expresado por Luís Díez Picazo y Antonio Gullón, “es que hoy día la accesión es una ridiculez. Y es que, en la sociedad actual, la tierra, suelo y terreno, no es lo más importante en el eje de la vida socioeconómica. Muchas veces, por no decir, generalmente, lo construido o edificado sobre ese terreno tiene más cuantía económica.

Con la accesión pasa lo que con los bienes inmuebles y muebles, donde los primeros han terminado siendo propasados por objetos mobiliarios de superior valor que aquéllos.”³⁸

El razonamiento de que la tierra es lo principal y lo construido, edificado o sembrado sobre ella es lo accesorio, fue un principio absolutamente válido en una sociedad que, como la romana, era agraria, ahí el derecho romano estuvo acertado, o en la feudal, cuyo eje era la tierra, pero no en la sociedad capitalista postmoderna. La ley, pues, conviene tener presente esto al momento de solucionar los conflictos relacionados con el tema.

3.1. Definición

La legislación guatemalteca no expresa una definición de esta figura y sólo se limita a estipular en el Artículo 655, del Decreto ley 106, Código Civil que: “Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce.”

³⁸ Díez Picazo, Luis. **Ob cit.** Pág. 268.



Por lo anterior, para poder explicar la figura de la accesión, se debe acudir a la doctrina existente donde se encuentran diversos enunciados al respecto, de la cual emergen las y se puede establecer que la accesión, es el derecho concedido al propietario de una cosa para hacer suyo todo lo que ésta produce o se le incorpora, natural o artificialmente de modo inseparable. Al analizar los cuatro elementos de esta definición se concluye que:

- a. La accesión solo puede darse al propietario de un bien, siempre y cuando tuviere esta característica antes del evento que generó la misma.
- b. Debe considerarse como una facultad del dominio, no como una forma de adquirir el mismo.
- c. Debe mediar la situación de inseparabilidad de lo incorporado.
- d. En la accesión el titular del bien principal debe tener preeminencia sobre el del bien accesorio.

Los autores Planiol y Ripert al respecto afirman: "Se llama accesión, al derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que natural o artificialmente se une o incorpora a su cosa; así se dice que el propietario también, por medio de la accesión, de los materiales empleados en un edificio construido sobre el mismo terreno."³⁹

³⁹ Planiol, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil. Ob. Cit.** Pág. 481.



La palabra *accesión* inviste igualmente la cosa accesorio unida a la principal, como en el adagio latino: *Accesio cedit principali*. El objeto principal en cuyo beneficio se realiza puede ser mueble o inmueble, siendo la *accesión* unas veces consecuencia de un fenómeno natural. Cuando esta labor se efectúa sobre un inmueble, es una construcción o una plantación, según que recaiga sobre materiales o vegetales.

El autor Peña explica: “La *accesión* consiste en el derecho concedido al propietario de una cosa para hacer suyo todo lo que ésta produce o se le incorpora, natural o artificialmente, de modo inseparable.”⁴⁰ De esta definición se infieren las consecuencias siguientes:

Que el pensamiento de *accesión* gira siempre alrededor del concepto de propiedad, por lo que no puede manejarse el fenómeno jurídico de la misma sino, a través de la dominio intercedente y, desde luego, con existencia anterior a la producción del acontecimiento.

3.2. Naturaleza jurídica

El inconveniente sobre la naturaleza jurídica, ha sido muy debatido, quedando pendiente así un problema muy discutido, por lo que se puede resaltar al menos tres corrientes doctrinarias tomando como referencia al autor Peña.

- “La primera postura plantea que la *accesión* es un modo originario de adquirir la propiedad. La profesan los autores próximos a la antigua doctrina romanista, pero

⁴⁰ Puig Peña, Federico. *Ob. Cit.* Pág. 200.



este criterio fue rápidamente abandonado por algunos modernos como Girard, y muchos juristas franceses; porque no hay posibilidad de conseguir lo que ya se tiene.

- Una segunda tendencia doctrinaria le niega el carácter de originario para obtener la propiedad, y la consideran como una simple extensión o modificación de los límites del dominio, prolongación del dominio. Esta tesis es la más favorecida por los códigos y los tratadistas. También presenta sus reparos y por ello se hace muy general la doctrina intermedia o ecléctica. No son pocos los códigos que la siguen actualmente; Castán cita entre ellos al código francés, italiano, español, alemán, austriaco, portugués y otros.

También autores clásicos como Demolombe, Ricci y Sánchez, quienes son citados por José María Castán. Mazeaud igualmente sólo la considera una modificación de los límites del derecho de propiedad. La lista es en realidad larga. Así Planiol y Ripert la conceptúan como figura que se vincula con la propiedad, pero de carácter particular, ya que se relaciona estrechamente con la noción de dominio, cuya extensión determina. Para José María Castán es: "Una extensión de propiedad preexistente y no adquisición de una propiedad nueva y enumera varias razones."⁴¹ Valverde niega también que tenga carácter de modo de adquirir, y anota que la accesión: "Es un modo no de adquirir la propiedad, sino de ejercitar el derecho en relación a su extensión."⁴² Jorge Eugenio Castañeda precisa que el propietario aquí no hace suyo por accesión lo que el bien

⁴¹ Castán, José María. **Tratado general de derecho civil**. Pág.157.

⁴² Valverde y Valverde, Calixto. **Los derechos reales**. Pág. 92.



produce, sino por una extensión del derecho de propiedad, y sólo abarca a la accesión inmobiliaria.

- Finalmente, una tesis ecléctica que diferencia la clase de accesión; pues si se trata de la discreta, no cabe duda que debe considerarse como una facultad del dominio; pero si se trata de la continua debe de entenderse que es un modo originario de adquirir. Esta tesis la sostienen Antaño Azcárate en España; Brugi, de Ruggiero y Stolfi en Italia.”⁴³

3.3. Clasificación de la accesión

El Decreto ley 106, Código Civil, no especifica una clasificación de la figura de accesión, por lo que se acude a la doctrina para poder tener una sistematización más exacta para luego así, encuadrar la regulada por la legislación.

La estructura habitual que se hacía de la misma era en: Natural, industrial y mixta, según que la incorporación de la cosa ajena se comprobare por las fuerzas de la naturaleza, la mano del hombre o ambas. Esta clasificación se considera no técnica de acuerdo a la terminología de la materia; por lo que en la actualidad se ha inclinado por una más encauzada, de esa cuenta se tiene que la accesión puede ser: Discreta y continua. La accesión discreta “es la relativa a la producción de frutos y es aquí donde con mayor

⁴³ Puig Peña, Federico. *Ob. Cit.* Pág. 195.



claridad se observa la proyección del dominio.”⁴⁴

Esta se identifica por la incorporación de todo aquello que las cosas producen, en virtud de sus propias fuerzas internas. En la doctrina se ha negado que la accesión discreta sea efectivamente un tipo de accesión.

La accesión continua, “es la clase de accesión en donde el propietario hace suyas las incorporaciones, ya sean naturales provocadas por cualquier fenómeno, principalmente por el agua; o artificiales cuando son producidas por el hombre, a su propiedad de un bien, parte del mismo o varios bienes.”⁴⁵

Sin embargo, como la teoría de la accesión fue creada por los romanistas, se considera imperativa la clasificación que se hace al respecto de la accesión.

a. Accesión de inmueble a inmueble

De esta clasificación se derivan las siguientes representaciones de las cuales puede darse:

La avulsión. El término avulsión, *avulsio*, no es de origen romano, fue introducido en la época de los glosadores. La avulsión es la agregación violenta por acción de una corriente de agua, cuando un río parte una heredad y lleva parte de ella a otra ya que la

⁴⁴ Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 48.

⁴⁵ *Ibid.*



violencia o fuerza de un río arranca una porción de un terreno o campo ribereño y adhiere a otro también litoral. Si falta ésta condición; es decir, si la agregación se ha formado sucesiva e imperceptiblemente, no estaríamos frente a la avulsión, sino aluvión.

La aluvión. “El término aluvión proviene del latín *alluvio*, *alluvionis*, que significa avenida fuerte de agua, inundación. El aluvión consiste en el incremento o acrecentamiento de tierras o sedimentos de cascajo, que se forman sucesiva, paulatina e imperceptiblemente en los fundos y predios costeros; es decir, confinantes con la ribera o margen de los ríos por efectos de la corriente de las aguas.”⁴⁶

La mutación de cauce. El mismo autor afirma: “Es una causa especial de accesión, por desviarse el lecho de un río si el cauce queda en seco de modo definitivo, el terreno corresponde a los ribereños, según sus márgenes, y hasta la mitad. Ahora bien los predios o porciones inundadas, pasan al dominio público.”⁴⁷

La formación de isla. El Artículo 678 del Decreto ley 106, Código Civil establece al respecto: “La isla que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en las ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad. Si una sola isla así formada, distare de una margen más que de otra, será únicamente y por completo dueño suyo el del margen más cercana.”

⁴⁶ www.wikipedia.com. **aluvión**. 22 de agosto de 2009.

⁴⁷ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ob. Cit. Pág. 610.



b. Adquisición de mueble a inmueble

De la clasificación anterior, se indican las siguientes formas de las cuales pueden mencionarse:

La edificación, la plantación y la siembra. Desde el derecho romano, esta materia ha sido resuelta siempre a favor del dueño del suelo, pues, como se ha precisado, se aplica el principio superficies solo *cedit*. Pero la solución ha variado.

El dueño del suelo se hace propietario de los materiales ajenos por la vía de la adquisición. Esta modalidad está regulada en sus dos variantes: de buena y mala fe.

En realidad se trata de un acto ilícito. Empero como ello conduce a la creación de riqueza y de utilidad social, la ley establece soluciones indemnizatorias, algunas de ellas muy severas, especialmente cuando el empleo de materiales es con dolo.

Así Picazo, expresa que: "Cuando la restitución puede hacerse sin menoscabo de la obra, el dueño de los materiales conserva su derecho y puede retirarlos. Mas cuando ello no es posible, ese dueño los pierde y los hace suyos el dueño del suelo."⁴⁸

c. Adquisición de mueble a mueble

De la adquisición de mueble a mueble, a continuación se explican las siguientes derivaciones.

⁴⁸ Díez Picazo, Luis. **Ob cit.** Pág. 273.



La adjunción. Es una especie de accesión, el autor Ossorio expresa: “que se verifica cuando se juntan dos cosas muebles pertenecientes a diferentes dueños, pero de modo que puedan separarse o subsistir cada una después de separada. Para Capitant, equivale a accesión.

El Código Civil argentino difiere de la definición académica, puesto que entiende que la adjunción se produce cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen para formar una sola cosa, que adquiere el propietario de la principal, mediante el pago al dueño de la accesoria de lo que ella valiere, aún en el caso de ser posible la separación.”⁴⁹

La especificación. Es un modo originario de adquirir el dominio. “Existe cuando una persona utiliza una materia prima ajena y, sin autorización del dueño de esa, produce un nuevo objeto, bien, por medio de su arte y trabajo.”⁵⁰

Para los juristas que siguen la tradición de la legislación francesa, la especificación es una modalidad de accesión de bien mueble a bien mueble. Sin embargo, Raymundo Salvat rechaza esta posición, puesto que la accesión implica la agregación o adición de un bien a otro, en tanto que en la especificación no se agrega nada sino que se crea un nuevo producto. Aclarando siempre que es una forma artificial de accesión, es decir, con la intervención del hombre.

⁴⁹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 46.

⁵⁰ **Ibid**



La conmixti3n. Es la uni3n de dos bienes, sustancias, cuerpos o muebles s3lidos o secos de igual o diferente especie, que llegan a confundirse o mezclarse de manera tal que es difc3cil o imposible separarlos sin causar detrimento. En otros t3rminos, ambos dejan de ser distintos y reconocibles, pierden su total individualidad. Se trata de una combinaci3n m3s 3ntima.

Se sabe que de todos modos, el derecho debe solucionar las controversias que se presentan en esta figura jur3dica, puesto que se produce una incertidumbre jur3dica a consecuencia de la uni3n inseparable de dos bienes pertenecientes a distintos duefios, mediante el reconocimiento de acciones compensatorias.

Hay que desterrar pues, el principio de privilegiar en la soluci3n de conflictos de intereses la buena o mala fe con que se haga la uni3n o incorporaci3n de los objetos, junto con una valoraci3n m3s social de la relaci3n entre lo principal y accesorio, ya que no siempre la tierra es la principal, sino en ocasiones lo invertido en lo edificado es lo que cuenta.

Los c3digos contempor3neos, entre ellos el guatemalteco, tiende a priorizar por eso la buena o mala fe en la uni3n o incorporaci3n de bienes. Se ha considerado la especificaci3n, la uni3n, la mezcla y la confusi3n, como formas independientes de adquirir la propiedad mueble, ello a pesar de que esa es la tendencia en la mayor3a de las legislaciones.



Técnicamente, son consideradas como modalidades de adquisición industrial, por lo que no puede ser comparada con las anteriores. Por que esas son naturales es decir, producidas por hechos jurídicos mientras que éstas son artificiales realizados con la intervención del hombre llamados también actos jurídicos.

La adquisición también, en la nueva corriente del análisis económico del derecho, juega un papel muy importante pues es considerado como un derecho patrimonial y su forma legal es la apropiación y establece que debería existir acuerdos entre las partes para ejercitar este derecho, puesto que existen abusos y su aprovechamiento tendría efectos positivos llamándolo términos económicos eficiencia.

La diferencia particular entre la propiedad por adquisición de bienes corporales e incorporeales, son los altos costos de transacción que traen consigo la necesidad de crear formas contractuales para adaptar esta forma de apropiación, sin que exista violación alguna a los derechos de las demás personas.

La adquisición es entonces, un dominio aleatorio y está fundada en el principio del derecho, lo accesorio sigue a lo principal.



CAPÍTULO IV

4. Jurisdicción voluntaria

La jurisdicción voluntaria tomando como referencia al jurista Castro Monrroy se puede definir como “la potestad o la facultad atribuida tanto al juez como al notario, que consiste en diversos procedimientos amparados por la ley en la que no hay litis; es decir, que no hay controversia, a efecto de dar certeza jurídica a ciertas situaciones, las cuales no adquieren la característica de cosa juzgada.”⁵¹

La palabra jurisdicción proviene del latín “*jurisdictio*, que significa: Acción de decir derecho”⁵², no de implantarlo es por tanto la función específicamente de los jueces.

La jurisdicción voluntaria “es la que el juez realiza sin excesivas formalidades sin estar obligado a promover cuestión alguna entre las partes, en cuanto no exige que el asunto se resuelva por una sentencia en sentido exacto sino por un simple reconocimiento de derecho. La jurisdicción voluntaria corresponde a esta naturaleza, es por eso que la ley le confiere una cierta potestad a los notarios, dado que por su ejercicio de dar fe, pueden fijar su función a aquellos sucesos en los que se precisa sólo certificar la existencia de aquellos derechos sin impedimento.”⁵³

⁵¹ Castro Monrroy, Carlos Manuel y Garcia y Garcia, Berner Alejandro. **Análisis de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.** Pág. 1.

⁵² www.wikipedia.com. **Jurisdicción.** 22 de agosto de 2009.

⁵³ Muñoz, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial.** Pág. 1.



4.1. Definición

Al definir la jurisdicción voluntaria, se parte que es el procedimiento por medio del cual se inicia a petición de parte en el que su trámite carece de uniformidad, en donde la prueba que se rinde no está sujeta al requisito de citación; en estos asuntos interviene la Procuraduría General de la Nación cuando pudieran resultar afectados intereses públicos o se haga relación a personas incapaces o ausentes y las resoluciones no pasan a ser cosa juzgada, con lo cual abre la posibilidad de su revisión en la vía contenciosa.

Al respecto Ossorio, expresa: "La jurisdicción voluntaria es la caracterizada por no existir controversia de partes, ni exigir siquiera dualidad. La jurisdicción contenciosa es por eso su antítesis procesal."⁵⁴

Asimismo, Pallarés refiere: "La jurisdicción voluntaria es la que el juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir, que la idea sigue ajustándose al principio romano, en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por un mero reconocimiento de derecho.

Es por esta naturaleza que el Estado atribuye, mediante ley, una cierta jurisdicción a los notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que se precisa sólo de certificar la existencia de derechos sin contención."⁵⁵

⁵⁴ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 410.



El Artículo 401 del Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, regula la jurisdicción voluntaria como aquella que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.”

4.2. Particularidades específicas de la jurisdicción voluntaria

Las siguientes características son aquellas en que la jurisdicción voluntaria se caracteriza y diferencia de otras jurisdicciones, las cuales son:

- Se desarrolla entre personas que están de acuerdo; es decir, en aquellos casos en los cuales no haya controversia, sino un consentimiento unánime de todos.
- Las pruebas que se ofrecen no están sujetas al requisito de requerimiento.
- Su procedimiento carece de igualdad y repetición, adecuándose a la propia naturaleza de los actos que dieron su origen.
- La necesidad de darle intervención a la Procuraduría General de la Nación en asuntos de intereses públicos o se trate de personas que no tengan la capacidad legal. Cuando la ley lo disponga será obligatoria, dado que la actuación del notario no puede continuar sin el dictamen que emita.

⁵⁵ Pallarés, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. Pág. 315.



Las resoluciones finales que se extienden en jurisdicción voluntaria no por el asunto, significa que se tiene la oportunidad de su revisión a través de un proceso judicial.

4.3. Antecedentes

Tradicionalmente, la jurisdicción voluntaria ha estado imputada a los magistrados, razón por la cual en sus orígenes fue de discernimiento de los tribunales y en muchos estados aun lo es.

Luis Felipe Sáenz Juárez, citado por Muñoz expresa que: "Se debe también al derecho romano la inserción del notario en los actos de jurisdicción voluntaria; en efecto como producto de las confesiones prestadas por los demandados y para descargar el trabajo de los magistrados, nació el instrumento llamado *guarentigium* o con cláusula *guarentigia*, y de esa manera el juez vino a erigirse en un *ludice chartulari*." ⁵⁶

Como afirma el mismo autor: "Más tarde la práctica de los procesos simulados *in iure* ante juez, pasó a la función del notario, a quien se le atribuyó capacidad para la constitución de instrumentos con cláusula de garantía. De esa manera, la jurisdicción estrictamente judicial por virtud de un proceso de semántica jurídica, pasó a ser compartida por el derecho notarial, pero en un plano de sustentación distinta, pues, aún

⁵⁶ Muñoz, Nery Roberto. *Jurisdicción voluntaria notarial*. Pág. 2.



muchos actos de jurisdicción voluntaria que deben ser de lógica competencia y siguen confiados a los jueces.”⁵⁷

“El autor Bollini también agrega que En esta época los actos de jurisdicción voluntaria no caían dentro de la jurisdicción voluntaria, sino en conocimiento judicial. Los actos extraprocesales en que el juez intervenía, eran numerosos, tales como la insinuación de las donaciones, la aceptación del testamento, la protocolización del testamento, la colaboración con el tutor en determinados actos jurídicos.

En la época postclásica se ensancha el concepto de los actos llamados no contenciosos. Esta se refiere, en éste período, a la actividad del magistrado en aquellos casos en que no existía propiamente litigio, sino una simple colaboración de aquél en determinados actos tendientes a constituir ciertas relaciones jurídicas, como la manumisión, adopción, emancipación. Estos actos no litigiosos eran los antiguos actos de conocimiento.”⁵⁸

Indudablemente los primeros asuntos de jurisdicción voluntaria ante notario fueron la declaración de unión de hecho ante notario y el matrimonio notarial. En 1963 el Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, amplió el campo de acción del notario en asuntos de jurisdicción voluntaria, regulando aspectos como: El proceso sucesorio intestado y testamentario; la identificación de tercero y la notoriedad; y las subastas

⁵⁷ **Ibid.**

⁵⁸ Bollini , Jorge. **Función Notarial y Jurisdicción Voluntaria.** Pág. 14.



voluntarias. El Código Civil del mismo año, reguló en este campo sobre el matrimonio, la unión de hecho e identificación de personas.

4.3.1. Diferencia entre jurisdicción voluntaria judicial y notarial

De acuerdo a lo establecido en la legislación guatemalteca y tomando en cuenta a Urrutia salas, jurisdicción voluntaria judicial es definida como “aquella que desarrollan los tribunales de justicia en los casos en que la ley requiera expresamente su intervención, y en que no se promueve contienda alguna entre las partes.”⁵⁹ De esto se puede inferir, ciertos aspectos que serian importantes para su mejor comprensión para poder entender claramente.

En esta clase de jurisdicción se ejercería voluntariamente entre personas que no tienen intereses encontrados, que no solicitan del tribunal declaraciones que puedan hacerse valer en contra de las mismas; sino que, al contrario, recurren a al juez por expresa disposición de la ley, para poder realizar determinados actos jurídicos. Y el ejercicio de esta, importa porque la finalidad es la realización de actos judiciales sometidos al conocimiento de los tribunales de justicia, y deben resolverse por medio de una resolución judicial.

El fundamento de esta jurisdicción, descansa que no todos los asuntos pueden ser resueltos por el notario por la trascendencia que conllevan ciertos asuntos, por lo que

⁵⁹www.scribd.com. 13 de mayo de 2010.



solamente un juez seria el mas indicado debido a las facultades que posee y por lo tanto la propia ley le ha impuesto.

Mientras que en la jurisdicción voluntaria notarial, se dice que los notarios ni resuelven conflictos, ni declaran, ni acuerdan derechos, su función es dotar de la cualidad de la fe pública a los hechos que pasen en su presencia, se trate de actas o asuntos que la ley le ha permitido conocer. El notario en ejercicio de la misma, realizará actos, sea que el objeto del acto consista en registrar hechos o actos jurídicos.

Es necesario dejar bien claro que las consecuencias que descansan en la función notarial, es en esencia una función autenticante de acontecimientos que pasen en presencia de él desde que sólo da fe de hechos sensibles, es decir, percibido por sus sentidos que, respecto de los otorgantes puedan configurar diversas figuras jurídicas.

La diferencia entonces se establece que los actos de jurisdicción voluntaria notarial serán propios de su función, en tanto la ley lo permita y se ejerciten poderes de constatación o comprobación. Y así en ciertos asuntos que sean de naturaleza obligatoria la intervención del juez, sólo tiene por objeto dar autenticidad o verificar el cumplimiento de una formalidad.

4.4. Principios fundamentales y generales de la jurisdicción voluntaria

Para poder entender a cabalidad a la jurisdicción voluntaria, es necesario conocer los principios que la inspiran y partiendo de esto, se entiende por principio los lineamientos,



líneas, directrices o nociones fundamentales que inspiraron la creación del fundamento de la jurisdicción voluntaria, orientando así su interpretación y aplicación.

4.4.1. Principios fundamentales de la jurisdicción voluntaria

Los principios propios del derecho notarial, se aplican también a la jurisdicción voluntaria, entre los que el referido autor menciona:

“De la forma: Indica que debemos siempre seguir la forma determinada al redactar las actas notariales y resoluciones notariales, estas últimas aunque son de redacción discrecional, tienen requisitos mínimos y un orden lógico.

De intermediación: El notario debe estar en contacto inmediato con los requirentes o solicitantes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ello.

De rogación: El notario actúa solamente a instancia de parte y no de oficio.

De consentimiento: Este es un principio esencial, ya que de no existir entre las personas afectadas, el notario no puede actuar. La ratificación y aceptación queda plasmada mediante la firma en el documento, siendo ésta la forma de plasmar el consentimiento.



De seguridad jurídica: Los actos que legaliza el notario en esta tramitación, se tiene por ciertos, pues gozan de certidumbre o certeza jurídica contra terceros y hacen plena prueba, salvo el derecho de los interesados de redargüirlos de nulidad o falsedad.

De autenticación: La autorización e intervención del notario, con la firma y sello registrados, le dan autenticación a los actos que documenta.

De fe pública: Este es un principio real del derecho notarial, y es una garantía que el Estado da a los particulares al investir al notario, por lo que los actos por éste realizados deben ser respetados y tenidos por ciertos.

De publicidad: Los actos que autoriza el notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. El notario debe de dar certificaciones a los interesados de las actuaciones.”⁶⁰

De lo anterior es importante señalar, que todos estos principios han servido de fundamento para las actuaciones por parte de notarios como también para los jueces.

4.4.2. Principios generales que informan a la jurisdicción voluntaria

Las siguientes iniciaciones son aquellas que informan a ésta; es decir, en los cuales ha sido inspirado para su desarrollo, tal como lo expone el mismo autor y lo puntualiza así.

⁶⁰ Muñoz, Nery Roberto. **Ob Cit.** Pág. 7.



- “Escritura, porque todo acto debe constar por escrito.
- Inmediación procesal, porque en todos los asuntos el notario debe estar en contacto directo con los requirentes.
- Dispositivo, porque la prueba está a cargo del solicitante.
- Publicidad, porque por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona.
- Economía Procesal, porque el notario da soluciones rápidas al asunto planteado y evita que se congestionen los tribunales, ahorrándole presupuesto al Estado.
- Sencillez, porque el notario debe de ser técnico y redactar los documentos en una forma fácil de entender.”⁶¹

4.5. Principios fundamentales del decreto 54-77, Ley Reguladora de Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria

La Ley Reguladora de Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria, decreto 54-77 del Congreso de la República, establece en sus Artículos del uno al siete, los principios fundamentales de la jurisdicción voluntaria, siendo los siguientes.

⁶¹ Muñoz, Nery Roberto. **Ob Cit.** Pág. 9.



Consentimiento unánime. Se refiere a que el requirente interesado, solicitarán al notario la realización de un proceso contemplado en la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria, y deben de estar de acuerdo todos.

Actuaciones y resoluciones. Explica que todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, en este caso, acta notarial de requerimiento, y las resoluciones, son el acto que un notario realiza para dar trámite a las peticiones que el requirente le solicitó. Las actuaciones son los actos que una persona solicite los servicios profesionales de un notario sobre determinado asunto, y el objeto de la rogación queda contenida en el acta notarial.

Colaboración de las autoridades. Esto se refiere a la colaboración de carácter técnico para la obtención de datos e informes a las diferentes autoridades que intervienen en los asuntos que estipula la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Es importante resaltar esto, porque la intervención estatal le da mayor seguridad jurídica al asunto que el notario esta llevando a cabo.

Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Este principio significa, que se le debe de ceder intervención a la Procuraduría General de la Nación en forma obligatoria cuando se indique en la ley, emitiendo así dictamen favorable ó desfavorable según las formalidades legales del asunto.

Ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite. Se menciona la legislación que se utilizará para algún asunto determinado y en ciertos casos se utilizarán las leyes a



manera de integración, además teniendo también la opción de tramitarlo ante juez notario.

Inscripción en los registros. Este principio explica que para poder inscribir cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución o auto final.

Remisión al Archivo General de Protocolos. Al finalizar cualquier asunto de jurisdicción voluntaria, sea los que están regulados en el decreto 54-77, Ley Reguladora de Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria, en el Decreto ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, en los casos que puede intervenir el notario, y Decreto ley 125-83, Ley de Rectificación de área, deben de remitirse a esta institución.

4.6. La forma notarial en los asuntos de jurisdicción voluntaria

En el trámite de los asuntos de jurisdicción voluntaria que son requeridos a petición de parte, el objeto de esa rogación se hará constar en el instrumento público extraprotocolar llamado acta notarial de requerimiento. Además el notario emite resoluciones notariales en las cuales le da trámite a la solicitud del respectivo asunto de jurisdicción voluntaria.

Actas notariales. "En el acta notarial a petición de parte, cuando se requiere al notario para que lleve las actuaciones, se inicia el proceso, en el cual se deben de llenar los requisitos legales. Acta notarial es el documento público autorizado por notario fuera del



registro notarial a su cargo, en el que hace constar los hechos que presencié y las circunstancias que le constan y que no sean objeto de contrato.”⁶²

Resoluciones notariales. “Su redacción es discrecional, pero debe de contener la dirección del notario, la fecha, el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario. En las resoluciones de trámite que dicte el notario, se debe de satisfacer con la obligación tributaria de timbre notarial de dos quetzales. En las resoluciones finales, deben de hacerse las consideraciones del caso, para así fundamentar su declaración y se deberá cumplir con el impuesto de diez quetzales.”⁶³

Notificaciones notariales. “Su redacción es libre, pero debe de indicar el contenido de la actuación notificada.”⁶⁴

Aquí el notario es colaborador judicial, donde es utilizado a requerimiento de parte por designación del juez, para llevar a cabo la tarea de informar alguna actuación o mandato del juzgado que se esta llevando a cabo y hacer constar si recibió o no el comunicado del juez.

Certificaciones notariales. El notario debe de expedir las certificaciones que los interesado le soliciten, pero siempre sobre la resolución del asunto de jurisdicción voluntaria que ha sido sometido a sus actuaciones.

⁶² Muñoz, Nery Roberto. **El Instrumento Publico y El Documento Notarial**. Pág. 18.

⁶³ **Ibid.**

⁶⁴ **Ibid.**



La finalidad del notario, es otorgar fe pública a todos los actos y contratos, todas las formas en que se materializa el referido principio.

4.7. Asuntos de jurisdicción voluntaria notarial

A continuación en una forma general, se mencionan los asuntos de jurisdicción voluntaria en los cuales el notario puede llevarlos en su oficina profesional, siendo estos:

- Identificación de tercero o acta de notoriedad.
- Subasta voluntaria.
- Proceso sucesorio extrajudicial.
- La ausencia.
- Disposición y gravamen de inmuebles de menores, incapaces y ausentes.
- Reconocimiento de preñez o de parto.
- Cambio de nombre.
- Omisión y rectificación de partida.
- Determinación de edad.
- Patrimonio familiar.
- Rectificación de área.

4.8. Legislación sobre la jurisdicción voluntaria notarial

Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, de Jefe de Estado.



Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, de Jefe de Estado.

4.8.1. Asuntos de jurisdicción voluntaria judicial o notarial, principio de ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite

En los siguientes asuntos, se aplica el principio de ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite que estipula la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria, en los cuales se determinará la legislación a utilizar y el requirente tiene la opción de tramitarlo ante juez o notario.

Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil

- Identificación de tercero.
- Subasta voluntaria.
- Procesos sucesorios.
 - Sucesión testamentaria.
 - Sucesión intestada.
 - Sucesión vacante.



Decreto 54-77, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria

- Disposición y gravamen de bienes de menores, incapaces y ausentes.
- Reconocimiento de preñez o parto.
- Determinación de edad.
- Cambio de nombre.
- Rectificación de partidas y actas del Registro Civil, ahora Registro Nacional de Personas.
- Patrimonio familiar.
- Omisión de partidas y asiento extemporáneo.

Decreto ley 125-83, Ley de Rectificación de Área

- Rectificación de área, es sólo jurisdicción voluntaria notarial.

4.8.2. Asuntos de jurisdicción voluntaria judicial

En estos asuntos de jurisdicción voluntaria, es sólo competente el juez de conocerlos dado a la magnitud e importancia de los asuntos, siendo estos:

Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil

- Declaración de interdicción.



- Tutela.
- Muerte presunta.
- Divorcio y separación.
- Titulación supletoria.

Decreto 82-84, Ley Reguladora del Procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.

- Localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.

Decreto 2-70, Código de Comercio de Guatemala que son:

- Destrucción o pérdida de acciones.
- Reposición de títulos a la orden.
- Prórroga del año de liquidación.
- Sociedad con menores.
- Empresa de incapaces o interdictos cuando la adquieran por herencia o donación.

Decreto ley 106, Código Civil:

- Nombrar administrador de bienes.



Código de Notariado:

- Enmienda y reposición de protocolo.

Decreto 49-79, Ley de Titulación Supletoria:

Titulación supletoria.

4.8.3. Jurisdicción voluntaria mixta

La ausencia como un asunto de jurisdicción voluntaria, al ser tramitado primeramente ante notario y luego ante el juez, es cuando se convierte en mixta. En el proceso que el funcionario lleva a cabo, en una de sus etapas de notificar al interesado y cediéndole también intervención a la Procuraduría General de la Nación, quien actuará como representante del ausente. En este caso sólo se notifica ya que posteriormente se le conferirá audiencia, pero esta será dictada por un juez de primera instancia, dada la magnitud de la causa.

La jurisdicción voluntaria, ni aun ejercida directamente por los jueces constituyen actividad jurisdiccional, sino actividad judicial, es decir, atribuida por la ley a quien forma parte de uno de los tres poderes del Estado con facultad de usar la fuerza para imponer sus decisiones.



Se necesita un tiempo para pensar para que, en relación con la legislación actual, antes de que existan más asuntos de esta naturaleza a su conocimiento, sean oídos quienes pueden aportar mejoras que permitan disponer de una ley buena cuya vigencia sea tan larga como lo ha sido hasta ahora el Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil y el Decreto 54-77 y Ley de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria Notarial.

No obstante, la relevancia de las funciones que se les atribuyen en el marco de la naturaleza que la función pública desempeña en su fe pública. No resulta tan justificado que se le atribuya la toma de decisiones que afecten a las personas o a su administración de justicia. Lo deseable sería que se les carguen aquellas funciones de jurisdicción voluntaria de la misma y que hasta ahora se hallan amparados por la autoridad con un prestigio de independencia del poder judicial. Pero con una función jurisdiccional.

La propia ley es consciente de ello, cuando sin perjuicio de la oposición que proceda, en los expedientes de jurisdicción voluntaria regulados en la legislación no pueda conocerse por esta vía, si tiene por objeto una controversia. Tampoco conocerán de los expedientes que afecten a derechos y libertades fundamentales, ni de aquellos que tengan por objeto materias sobre las que los interesados no puedan disponer libremente en virtud de que la propia ley es la que obliga que no se pueda llevar a cabo. También se critica que la oposición, suspenda el expediente de jurisdicción voluntaria, cuando hubiera sido más lógico, seguirse por esta vía pues quien mas va a saber lo que les



conviene sino las propias partes involucradas, como para remitir el mismo a tribunales. La condena en costas, el costo en el tiempo utilizado, hacen mas oneroso de lo que se pretendía subsanar, de quien formuló la oposición con la intención de dificultar la conclusión del expediente.

Por otra parte, la no suspensión, pese a la oposición justificada, por parte de quien tramita el expediente puede conducir a reclamaciones que resultarían a la larga perjudiciales para él mismo.

El hecho de haber sustituido al juez por el notario en la mayoría de los actos de jurisdicción voluntaria, no cabe duda de que aligerará el trabajo de los jueces, pero no el problema del gran trabajo de los juzgados, y no se ve justificación alguna para que funciones notariales que conservan los juzgados como consecuencia de la historia no se compartan a los notarios, sino que quedan bajo la competencia de los primeros.

Hay que permitir a la persona la elección entre la justicia gratuita y los servicios profesionales del notario, que a la larga están capacitados con las mismas calidades que el juez con la diferencia que no forma parte del Organismo Judicial, pero cumple con una función pública otorgada por el Estado.



CAPÍTULO V

5. Procedimiento para regular la propiedad por avulsión en las fincas que tengan un área perimetral mayor a la que aparezca en su inscripción registral

En este capítulo se conocerá al respecto del título del presente trabajo de investigación, que trata de la falta de un procedimiento para adquirir la propiedad por avulsión cuando la finca haya sufrido un aumento en su área perimetral.

Para lo cual se parte principalmente de lo regulado en el Decreto ley 106, Código Civil, donde establece que la avulsión es un derecho real en modo originario para adquirir la propiedad, no obstante, no indica qué procedimiento o institución es la encargada de conocer del asunto en cuestión, ni qué ley se puede avocar para poder aplicarla.

Existe un procedimiento para fincas urbanas que sufran disminuciones en sus áreas perimetrales que no coincidan con sus inscripciones registrales, regulado en el decreto ley 125-83, Ley de Rectificación de Área y en el Decreto 1551, Ley de Transformación Agraria, donde establece que los excesos en fincas rústicas de propiedad particular pertenecen al Estado, estableciendo un trámite administrativo, es por ello que se hace necesario regular un asunto de jurisdicción voluntaria en los casos de avulsión. Para otorgar seguridad jurídica a la persona que le suceda este fenómeno natural y evitar un trámite tan engorroso como lo sería un juicio ordinario. Que además sería innecesario puesto que no fue un problema provocado por las partes.



5.1. Avulsión

Para poder desarrollar el siguiente procedimiento, es preciso establecer primeramente una definición de la avulsión, dado que ésta es la figura en la cual el Decreto ley 106, Código Civil, hace la referencia al adquirir la porción de terreno que se adhiere a la finca.

Se señala que se produce este fenómeno cuando una porción reconocible de terreno es segregada por la fuerza súbita de la naturaleza, llevándola a una heredad inferior o a una finca situada en la orilla opuesta. Se debe de recordar que en el caso de la avulsión, la regla general de la accesión es negativa, pues no se produce *ipso facto* a la accesión.

En la legislación, el dueño de la porción reconocible arrancada tiene seis meses para ejercitar su derecho de propiedad sobre ella; es decir que la conserva aunque halla sido segregada, sin embargo al no ejercer su derecho la pierde y el beneficio es para el propietario a quien se le ha adherido.

Para que se de la figura de avulsión, se deben de tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Debe tratarse de una porción considerable y reconocible de terreno, esto es, que sea notada, advertida y vista;
- Las tierras, arenas o plantas deben ser arrancadas violentamente por el río;



- Que resulte de la fuerza o violencia de las aguas del río, es decir, será espontánea y no provocada;
- Es vital que los fundos o terrenos sean confinantes con la ribera o estén a lo largo del río; y
- La porción arrancada debe continuar al fundo o predio ajeno; de lo contrario no se produce para éste la accesión, por que tal como lo regula el Código Civil, es imperativo cuando establece que sigue perteneciendo al dueño del cual fue arrancada.

Ahora bien, esta declaración general de la ley debe ser aceptada sólo en los casos en que propiamente proceda, es por ello que se tengan presentes las siguientes conclusiones de la doctrina y la jurisprudencia.

Es ineludible, ante todo, discrepar la avulsión propiamente dicha, concerniente a la segregación de una porción conocida de terreno, de la mera incorporación de árboles y, finalmente, la de otros objetos diversos.

Cuando se trata de segregación de tierra es, a su vez, necesario diferenciar según que se verifique una incorporación o una propia superposición. Cuando acontece la adhesión; es decir, la colocación de un trozo de terreno al lado de otro, es cuando no se produce la accesión, el dueño de la porción segregada continúa siendo propietario de la



misma, sin tener necesidad de abonar nada al que sufre la agregación, puesto que se entiende que hay un verdadero caso fortuito.

Pero hay un inconveniente, ¿Se deducirá que es dueño a todos los efectos, o exclusivamente a los resultados de poder transportárselo otra vez a su fundo? En el derecho comparado, así lo entienden algunos códigos, por ejemplo el de Argentina, y también la generalidad de los juristas franceses. En el caso de España sigue esta misma orientación, la cual está a cargo del propietario la obligación de llevarlo de nuevo a su fundo y, de no hacerlo pueden los tribunales señalarle un plazo para que lo verifique, so pena de perderlo a favor del otro propietario a quien se le haya incorporado.

La avulsión es eminentemente natural, pues de lo contrario nos enfrentaríamos a otra forma de apropiación, lo esencial de esto es que las condiciones para que se den estos fenómenos y puedan afectar a las personas, son altas debido a los cambios climáticos que sufre la tierra dejando a la intemperie un problema que pudiera ser resuelto de manera fácil, económica e inmediata.

5.2. Análisis normativo referente a la regulación de tierras

En este apartado, se estipulan diferentes leyes relativas a este tema y así poder razonar lo regulado en ellas e igualmente compararlo con la materia central de la presente investigación.



5.2.1. Decreto ley 106, Código Civil

El Artículo 676 del Decreto ley 106, Código Civil, establece: "Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada." Conforme al Artículo citado se puede analizar que existen dos personas que sufren en sus fincas cambios sustanciales, en la primera una disminución en su área perimetral, mientras que el otro sufre un aumento. Sin embargo, en sus medidas registrales, el Registro General de la Propiedad conserva longitudes que no corresponderían a las reales.

En la actualidad debido a los cambios climáticos existen muchos desprendimientos de tierras y es preciso que se tenga un procedimiento para estos casos. Existe la rectificación de área, que en este caso, sólo correspondería a la persona que sufre en su finca urbana una pérdida de porción de tierra que sería la remedida, pero no existe un medio para la persona que tiene mayor perímetro en su propiedad, por eso es obligatorio decretar quién sería la institución competente para conocer del caso y qué tramitación seguir. Por tal motivo se hace necesario establecer un trámite adecuado para regular la propiedad por avulsión, para brindar así seguridad jurídica a los propietarios de fincas que se encuentren a la orilla de un río.



En un país en donde por infortunio este fenómeno es de mucha frecuencia, es inexcusable, que los encargados de la legislación guatemalteca, pongan cuidado a este asunto, dado que es de vital importancia por lo afectado que resultan los propietarios al no existir un procedimiento para adquirir dicha porción de terreno por avulsión.

5.2.2. Decreto 1551, Ley de Transformación Agraria

El Artículo 47 de la Ley de Transformación Agraria, estipula que son tierras de exceso todos los sobrantes de la zona, una vez terminada en el proyecto de parcelación la superficie. También se consideran tierras de exceso las adquiridas por actos intervenidos con posterioridad a la fecha, así como las pertenecientes al propietario que no hubiere hecho dentro del plazo y en sentido afirmativo, la manifestación correspondiente son tierras en exceso.

En el caso mencionado no existe plazo regulado, pues el Artículo 50 de la Ley citada, regula que éste lo establece la autoridad, sin que esté reglamentado no estipulándose tramitación alguna.

Ahora bien, de lo anterior se puede analizar que en la legislación guatemalteca hace falta un procedimiento para poder adquirir esa propiedad, es por ello que es imperativo establecer el trámite correspondiente para regular el procedimiento a seguir, en virtud de la pérdida de la propiedad por una parte y el aumento por la otra. La adquisición de la tierra por avulsión, vía jurisdicción voluntaria, así como actualizar los registros



respectivos con tal de que no pueda afectar el derecho adquirido por ley para que pueda ejercitarlo en un plazo determinado por la legislación.

5.2.3. Decreto ley 125-83 Ley de Rectificación de Área

Esta es la última Ley emitida en materia de jurisdicción voluntaria, pronunciada posteriormente al Decreto 54-77 del Congreso de la República, en la cual se facultó al notario para diligenciar éste trámite. El propósito de este Decreto ley 125-83, Ley de Rectificación de área, es regular un procedimiento ágil y que al mismo tiempo garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado, cuando por diversas causas figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, bienes inmuebles urbanos, con áreas mayores a las que real y físicamente comprenden.

Con la emisión de este decreto vino a ampliarse aún más el campo de actuación del notario en asuntos de jurisdicción voluntaria. Los considerandos de la ley establecen por un lado que existen bienes inmuebles urbanos que por diversas causas, figuran inscritos en el Registro General de la Propiedad, con áreas mayores a las que realmente tienen dichos bienes inmuebles. Esta Ley tiene importantes regulaciones. Ver anexo I

5.3. Propuesta de tramitación

De la presente investigación se logró observar que el Decreto ley 106, Código Civil, no establece un procedimiento específico para poder adquirir la propiedad que ha sido



incorporada por avulsión, y dado que el Artículo 676, establece que el propietario que la ha sufrido conserva la propiedad del porción de terreno arrancado, no se puede estar frente a una accesión natural, e igualmente no estipula un procedimiento para poder adquirir la pertenencia al darse el vencimiento del plazo de seis meses que le otorga al propietario para poder ejercitar su derecho.

El Artículo 96 del Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, preceptúa que todas aquellas contiendas que no tengan señalada una tramitación especial, se ventilarán en juicio ordinario. Se puede deducir de lo anterior que se tendría que aplicar este proceso, para lo cual se debe analizar las siguientes preguntas:

¿Será necesario someter a este proceso al propietario del fundo al cual se le ha incorporado la porción de tierra?

¿Será necesario cargarles más volumen de trabajo del que ya soportan a los tribunales?

A lo anteriormente expresado, se propone la tramitación de jurisdicción voluntaria notarial, como el procedimiento para poder adquirir la propiedad por avulsión, a favor del propietario del fundo al cual haya sufrido aumento en su área perimetral. Con base a lo planteado se desarrollará a continuación la propuesta de tramitación en jurisdicción voluntaria, como se considera podría ser, especificando así también, las obligaciones previas que fundaran el procedimiento para cumplir con los requisitos y pueda el notario actuar en su función pública.



5.4. Obligaciones previas

- Certificación del Registro General de la Propiedad, para poder así corroborar las medidas y colindancias que tiene la finca.
- Plano emitido por el ingeniero medidor, debe de ser ingeniero civil colegiado activo, en el cual se tomará la remeida de la finca posteriormente a la adhesión de la porción de terreno ocurrido por la avulsión.
- Dictamen emitido por la Comisión Nacional para la Reducción de Desastres, en el cual se acredita la fecha en que la corriente de un río arrancó la porción de terreno de una finca y la adhirió a otra; así poder acreditar que en el plazo de seis meses que establece el Artículo 676 del Decreto ley 106, Código Civil; el propietario de la finca a la cual se le arrancó la porción de terreno, no ejerció su derecho. Para algunos notarios otorga mayor certeza jurídica, además un dictamen emitido por el Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología metereologia e Hidrología. Por el carácter científico al que se dedica esta institución.

5.5. Trámite

- a. Acta notarial de requerimiento. Aquí el interesado solicita los servicios del notario bajo juramento para la iniciación del expediente, debiendo presentar las



certificaciones registrales de la finca y el plano que contenga la remeida con prueba documental de las medidas que aparecen en el Registro General de la Propiedad de la capital, como de Quetzaltenango. Debiendo aportar la siguiente información:

- Nombre exacto del requirente y sus datos de identificación personal.
 - Dirección de la finca cuya porción de terreno se le ha adherido.
 - Dictamen emitido por la Comisión Nacional para la Reducción de Desastres, en el cual se acredita la fecha en que la corriente de un río arrancó la porción de terreno de una finca y la incrustó a otra.
 - Nombre y dirección del experto medidor que se proponga, de preferencia Ingeniero.
 - Nombres y direcciones exactas de todos los colindantes de la finca objeto de la adquisición de la porción de terreno adherida por avulsión.
- b. Primera resolución o resolución de trámite. En ella el notario tiene por iniciadas las diligencias, por recibida la prueba documental, ordena medir la finca objeto de la adquisición de la porción de terreno adherida por avulsión, para lo cual nombrará al medidor propuesto.



- c. Se notifica al medidor nombrado por medio de la razón en el expediente que firmó el ingeniero civil colegiado activo y el notario.
- d. Discernimiento del cargo al medidor nombrado. Este lo realiza el notario a su elección puesto que es el encargado de dar Fe del asunto.
- e. Informe del experto de la medida realizada. Que se rendirá dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que se haya nombrado para el cargo, a su informe deberá de acompañar el plano de la finca en el que conste el área posterior a la avulsión.
- f. Notificación a los colindantes. Este aviso se lleva a cabo entregándoles copias del acta de requerimiento del expediente y del plano elaborado por el medidor. Aquí el colindante que sufrió pérdida en su terreno, tiene el derecho de reclamar su parte, pero le sería inútil puesto que tuvo seis meses para reclamarlo y conforme a nuestra legislación su derecho ya caduco. Y además en este trámite, no existe conflicto entre las partes, puesto que este llevaría a cabo una rectificación de área.
- g. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación, quien tiene tres días para evacuarla. Este punto es fundamental por que el Código Civil establece que lo sobrante en las fincas, pertenece al Estado. Y como representante del Estado en sus intereses, niega la posibilidad de ser reclamado, pero esta es la excepción en cuanto que es un derecho que la ley le otorga a cualquier persona. Y se supone que es un derecho ya adquirido.



- h. Resolución o auto final. Con la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, se dicta la resolución final declarando con lugar la adquisición de la propiedad que se ha adherido por avulsión, haciendo constar las nuevas medidas de la finca.
- i. Certificación. El notario expedirá certificado de la resolución final el cual se presentará en el Registro correspondiente.
- j. Inscripción. Con base a la certificación que expida el notario, el Registro respectivo efectuará las operaciones correspondientes a la anotación.

5.6. Obligaciones posteriores en el Registro General de la Propiedad

Para que se pueda adquirir la propiedad de la porción de terreno que ha sido adherida a la finca por el fenómeno de avulsión, se debe de presentar ante el Registro referido, la certificación de la resolución final del trámite de jurisdicción voluntaria que ha sido llevado a cabo ante el notario.

Acompañando a esta certificación, debe de ir el plano con las nuevas medidas de la finca a la cual se le ha adherido la porción de terreno. Así se ordena la inscripción en el Registro General de la Propiedad. Posteriormente el notario debe de remitir el expediente al Archivo General de Protocolos. Ver anexo II

5.7. Proyecto de reforma al Artículo 676 del Código Civil de Guatemala



PROYECTO DE REFORMA

PROYECTO LEGISLATIVO PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 676 DEL

DECRETO LEY 106, CÓDIGO CIVIL.

ORGANISMO LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

DECRETO NÚMERO _____

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que en diferentes círculos sociales y jurídicos se ha planteado la demanda de reformar el Artículo 676 del Decreto ley 106, Código Civil, que contiene lo respecto a la figura de la avulsión, la cual al momento de ser arrancada la porción de terreno, el propietario de esta finca conserva la propiedad por el plazo de seis meses, el cual al no ejercitar su derecho, lo pierde a favor del dueño del terreno a que se le hubiere agregado la porción de tierra;



CONSIDERANDO:

Que dicho Artículo al no estipular un procedimiento para poder adquirir la propiedad del terreno adherido por avulsión, al analizar, se supone que se aplica el juicio ordinario, regulado en el Artículo 96 del Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil; el cual se hace innecesario someter al propietario a este proceso que causa desgaste y cargas a los tribunales de justicia;

CONSIDERANDO:

Que el Estado debe velar por el buen cumplimiento y aplicación de las leyes en el país, dándole una mayor agilidad al momento de darse una situación como lo es la avulsión, estipulando un procedimiento para poder adquirir esta porción de terreno;

CONSIDERANDO:

Que para cumplir con lo establecido en el Artículo 676 del Decreto ley 106, Código Civil, el cual preceptúa que si el propietario de la porción de tierra no ejercitare su derecho de propiedad en el plazo de seis meses, lo perderá a favor del dueño a quien se le adhirió la porción de terreno, se debe de establecer un procedimiento en jurisdicción voluntaria notarial para la tramitación de la adquisición de dicha porción de terreno que ha sido adherida por la figura de avulsión, otorgando así una mejor aplicación del derecho civil.



POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala;

DECRETA:

La siguiente:

“REFORMA AL ARTÍCULO 676 DEL DECRETO LEY 106, CÓDIGO CIVIL”

Artículo 1. Se reforma el Artículo 676, el cual queda así:

“Artículo 676. Avulsión. Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada. Para lo cual deberá acudir a tramitar la adquisición de la misma a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria notarial para poder obtener la propiedad de dicha porción de terreno que ha sido adherido”

Pase al Organismo Ejecutivo para su sanción, promulgación y publicación.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo en la ciudad de Guatemala a los.... días, del mes de.... del año...



CONCLUSIONES



1. Uno de los modos originarios para adquirir la propiedad, es la avulsión, por eso, al momento de suceder este fenómeno, se ve afectada la persona que sufre aumento en el área perimetral de su finca, al no existir un trámite específico para ejercitar su derecho de propiedad, derivándose de ello una laguna legal.
2. Cuando los propietarios son afectados en sus fincas por la avulsión, se ven obligados a acudir a un juicio ordinario para la obtención de propiedad de la porción de tierra que se le ha incorporado, lo cual afecta a su economía, por lo demorado de este proceso.
3. En la avulsión no existe conflicto entre los propietarios de las fincas, puesto que este problema fue provocado por la naturaleza y no por ellos, por lo que someterse a un juicio ordinario resulta difícil y agobiante para las partes.
4. La no apropiación de esta fracción de suelo, causada por lo obsoleto del Decreto ley 106, Código Civil, da lugar a que se tenga un derecho vigente no positivo, ya que no se cumple con el apoderamiento que estipula el mismo.
5. En el Decreto ley 106, Código Civil, no se encuentra regulado un procedimiento específico para la adquisición del terreno removido de un bien y adherido a otro por la avulsión.



RECOMENDACIONES



1. La Universidad de San Carlos de Guatemala, por tener la facultad de iniciativa de ley, debe presentar un proyecto de reforma correspondiente para establecer un procedimiento específico de adquisición de propiedad de la porción de terreno que ha sido adherida a la finca por avulsión.
2. Es necesario que el Congreso de la República de Guatemala promueva una reforma al Artículo 676 del Decreto ley 106, Código Civil, estableciendo el trámite para obtener sin tardanza el dominio surgido por la avulsión, y así poder disponer libremente del aumento en su área perimetral.
3. El Registro General de la Propiedad, debe crear una unidad especial para que se informe a las personas que tengan bienes inscritos, qué hacer cuando se vean afectadas en las medidas de sus heredades por la avulsión, para que así no tengan desconocimiento ante quien acudir o qué ley aplicar para hacer valer su derecho adquirido.
4. Es necesario que al estipularse la diligencia de apoderamiento de la fracción de tierra que ha sido incrustada en la finca provocada por la avulsión, se realice a través de una gestión de jurisdicción voluntaria notarial.





ANEXOS





ANEXO I

DECRETO LEY 125-83 LEY DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA

El objeto de la ley es para que los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor de la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad puedan solicitar ante notario la rectificación del área de tales fincas.

Las actuaciones se harán constar en actas notariales, las resoluciones serán de redacción discrecional, debiendo contener la dirección de la oficina del notario, lugar y fecha, disposición razonada que se dicte y firma y sello del notario. Los avisos y publicaciones también deberán de llevar la dirección de la oficina del notario. Este es también un principio fundamental de este tipo de procesos.

El consentimiento unánime de todos los interesados. Principio fundamental de la jurisdicción voluntaria.

La ley específica regula que si se presenta oposición, el notario remitirá lo actuado a la autoridad administrativa correspondiente, en este caso es la sección de tierras, de la escribanía de gobierno. Si la oposición se declara sin lugar, la sección de tierras, devolverá el expediente al notario para que continúe el trámite, si fuere el caso contrario, la nombrada dependencia institucional ordenará archivar el expediente.



La opción al trámite por parte de los interesados de acogerse desde el inicio al trámite notarial o al administrativo. Igualmente al cambio de procedimiento una vez iniciado el mismo.

Igualmente, esta ley regula aspectos distintivos y novedosos, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes:

El nombramiento del medidor que debe ser un ingeniero civil, colegiado activo; así también la incorporación de las razones a un asunto de jurisdicción voluntaria.

En caso de que existiese una oposición, no se remite el expediente a un tribunal, como en todos los otros asuntos de jurisdicción voluntaria, sino a una autoridad administrativa, en este caso, a la sección de tierras perteneciente a Fontierras.

La eventualidad de que al no poderse notificar a los colindantes, personalmente, ésta se logra realizar a través de la publicación de edictos. Esto es ventajoso ya que el trámite no se detendría por falta de aviso al conurbano. En caso de declarar sin lugar la oposición el expediente vuelve al notario, la autoridad administrativa no resuelve el asunto en definitiva. La expedición del testimonio a las partes conducentes, al igual que en el proceso sucesorio. No se expide certificación del auto como en la mayoría de los otros asuntos. Otro de los aspectos diferentes de esta ley es el plazo que está establecido para remitir el expediente al Archivo General de Protocolos, y la imposición de una multa al notario por tal omisión.



BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, Manuel. **Derecho civil**. Tipografía 111. Vol. I. (s.f.) (s.e.) (s.l.i.)
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias Gonzáles. **El Notario ante la contratación civil y mercantil**. 2da. Ed., Guatemala,; Ed. Estudiantil Fénix, 2007.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 1era. Ed. Guatemala, Ed. Estudiantil Fénix. 2001. (s.l.i.)
- CASTÁN, José María. **Tratado general de derecho civil**. España, Instituto. Ed. Reus, Madrid, 1962. (s.l.i.)
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. **Los derechos reales**. 1t., 4ta Ed. Lima, Perú, Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A, 1973. (s.e.)
- DÍEZ PICAZO, Luis. **Estudios sobre la jurisprudencia civil**. Madrid, España, Ed. Tecnos. 1975. (s.l.i.)
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España Ed. Revista de derecho privado, 1959. (s.l.i.)
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. 3era. Ed Guatemala, Ed. Praxis, 2008.(s.l.i.)
- HEDEMANN, Justus Wilhelm. **Tratado de derecho civil**. Vol. II. Derechos reales. (s.f.) (s.e.) (s.l.i.)
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. 7ma. Ed; Guatemala, Infoconsult editores. 2006. (s.l.i.)
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial**. 8va. Ed; Guatemala, Infoconsult editores. 2005. (s.l.i.)
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina, Ed. Heliasta S.R.L. 1984. (s.l.i.)
- PALLARÉS, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. México. Ed. Porrúa, (s.f.) (s.l.i.)
- PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil**. Harla. París, Francia, Oxford University Press, 1946.



PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Argentina, Ed. Pirámide, 1999.. (s.l.i.)

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil mexicano**. México, Antigua librería Robredo, 1959. (s.l.i.)

WOLFF, MARTÍN. **Derecho de cosas**. 3era. Ed. Barcelona, España, Ed. Bosch, 1970.

www.boe.gob.es

www.elergonomista.com

www.lexespaña.com

www.monografías.com

www.scribd.com

www.vlex.gob.ve

www.wikipedia.com

LEGISLACIÓN:

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

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